

# PLUi

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

Élaboration

## REGLEMENT

PIECE ECRITE

# 04.a



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
communautaire en date du 09 décembre 2019,

Approuvant l'élaboration du PLUi du territoire du Cher à  
la Loire, au sein de la Communauté de communes Val  
de Cher Controis

Le Président,

Jean-Luc BRAULT

# SOMMAIRE

DEFINITIONS .....	4
INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT .....	10
TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	20
DISPOSITIONS RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL .....	20
ARCHEOLOGIE.....	20
DISPOSITIONS RELATIVES A LA DEROGATION POSSIBLE AUX REGLES DU PRESENT REGLEMENT RELATIVES A L'EMPRISE AU SOL, A LA HAUTEUR, A L'IMPLANTATION ET A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	21
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS.....	21
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCES.....	25
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	25
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE .....	28
TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI .....	50
TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI.....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	65
TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	67
TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	74

2



## DÉFINITIONS

ACCES :

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

ACROTÈRE :

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

ADAPTATION ET REFECTION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE :

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

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT :

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

ANNEXE :

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

4

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

BARDAGE :

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

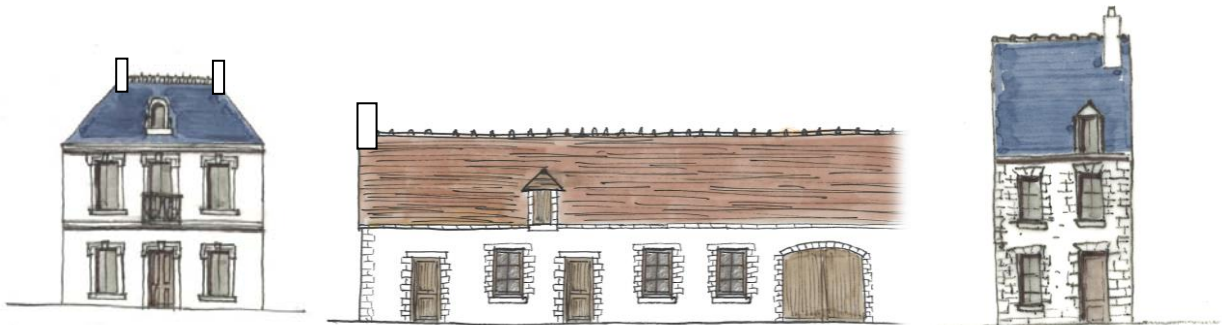
BÂTIMENT :

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

## BATIMENT TRADITIONNEL :

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

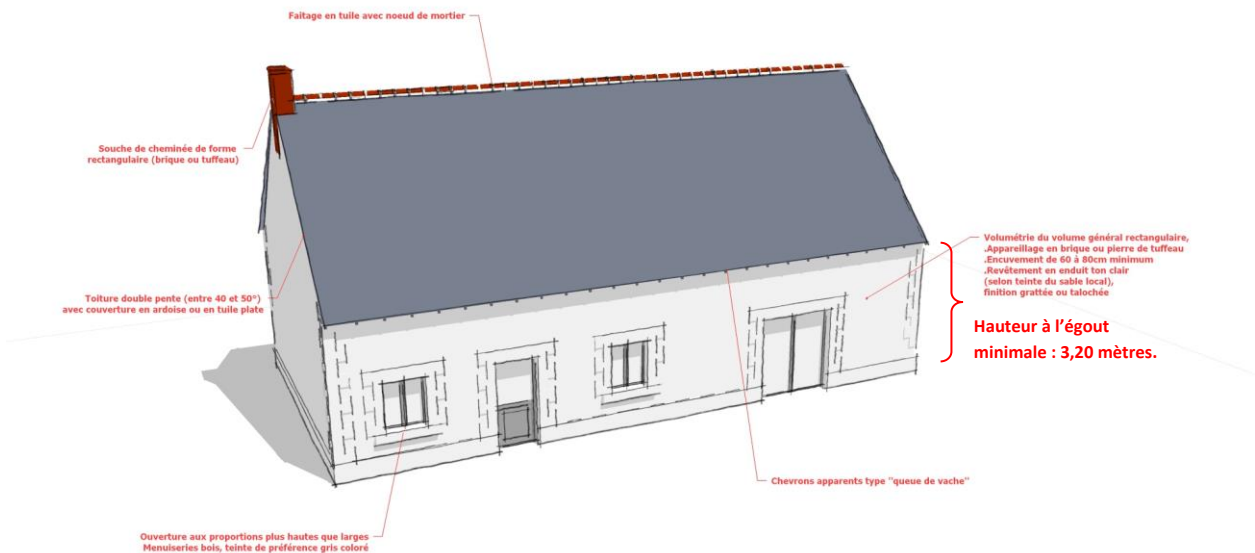
- une construction ancienne (19<sup>ème</sup> siècle ou antérieure),
- la simplicité et la compacité des volumes,
- un volume allongé : la longueur de la façade principale est plus importante que la largeur du pignon,
- des toitures à double pente avec des pentes minimales de 40 °, couvertes d'ardoises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



Exemples de bâti traditionnel

5

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



## CHANGEMENT DE DESTINATION :

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

## CHASSIS :

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

CLOTURES :

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

SOUS-DESTINATION DE CONSTRUCTIONS D'ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL :

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL :

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX :

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

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

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

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

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

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

#### EMPRISE AU SOL :

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

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

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

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

7

#### ENDUIT A PIERRE-VUE :

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

#### EXTENSION - AGRANDISSEMENT D'UNE CONSTRUCTION :

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

#### SOUS-DESTINATION EXPLOITATION AGRICOLE :

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

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

#### FAÇADE :

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

#### HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL) :

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

#### HAUTEUR AU FAITAGE :

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

#### HAUTEUR A L'EGOUT :

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

#### HEBERGEMENT HOTELIER :

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

#### LIMITE DE VOIE OU D'EMPRISE PUBLIQUE :

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

8

#### LIMITE SEPARATIVE :

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

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

#### LOGEMENT :

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

#### LUCARNE :

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

#### MODENATURE :

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

#### PARC PHOTOVOLTAIQUE AU SOL :

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

#### RECU :L

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

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

#### RETRAIT :

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

#### VOIE :

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

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

# INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

## CHAMP D'APPLICATION DU PLU

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

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

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

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

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

- zones urbaines, dites zones « U », correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :
  - ⇒ UA : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.
  - ⇒ UB : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions récentes des bourgs au sein desquelles **l'implantation des constructions est moins spécifiquement** règlementée.
  - ⇒ UE : zones urbanisées **à vocation dominante d'accueil d'équipements et de services d'utilité publique** correspondant à :
    - Chissay : salle des fêtes, cimetière et espaces **d'accompagnement**
    - Faverolles-sur-Cher : salle des fêtes, école, bibliothèque, terrains de sport, ateliers municipaux et **espaces d'accompagnement**
    - Monthou-sur-Cher : **zone d'équipements sportifs des Grands Prés**
    - Montrichard Val de Cher (commune déléguée de Bourré) : secteur de la Gare
    - Pontlevoy : cimetière, terrains de tennis, lycée catholique de Pontlevoy, foyer rural, terrains de rugby **et espaces d'accompagnement**
    - Saint-Georges-sur-Cher : groupe scolaire du Gai Savoir , salle des fêtes et complexe sportif
    - Saint-Julien de Chédon : mairie, salle des fêtes, école et terrain multisport.
    - Vallières les Grandes : zone de stockage communal, cimetière et extensions projetées, stade de sport et vestiaires
  - ⇒ UI : zones urbanisées **à vocation principales d'activités artisanales, industrielles et commerciales correspondant aux zones d'activités équipées ou site d'activités de taille importante** du territoire :
    - Monthou-sur-Cher : ZA de la Chambaudière

- Montrichard Val de Cher : commune déléguée de Bourré : ZA des Granges Rouges, site **d'implantation d'un viticulteur pour développer un espace de transformation** route de Tours, commune déléguée de Montrichard ZA du Clos de la Bonneterie, **site de l'activité Boiron à la Tonnarderie**,
- Pontlevoy : ZA Haut de la Plaine Saint-Gilles
- Saint-Julien de Chédon : site de Daher sur la route de Saint-Aignan (en continuité du site de Faverolles-sur-Cher)
  - Un sous-secteur U1a a été créé, correspondant aux parcelles des sites **d'activités** sur lesquels des bâtiments à vocation agricole ou mixtes sont autorisés :
    - Monthou-sur-Cher : un secteur de la ZA de la Chambaudière
    - Pontlevoy : une parcelle de la ZA Haut de la Plaine Saint-Gilles
  - Un sous-secteur U1c a été créé, correspondant aux zones commerciales au sein **desquelles l'implantation ou l'évolution des** commerces de détail est autorisées :
    - Chissay-en-Touraine : Super U et ses alentours
    - Faverolles-sur-Cher : zone commerciale de Montparnasse, et activités situées le long de la route de Saint-Aignan
    - Saint-Georges-sur-Cher : ZA du Clos des Raimbaudières
- Zones à urbaniser, dites zones « 1AU », correspondant à des secteurs du territoire du Cher à la Loire destinés à être **ouverts à l'urbanisation** à court terme permettant de répondre aux besoins de développement du territoire intercommunal. Au sein de celles-ci, **les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projets d'aménagement durable et le règlement** car les voies publiques et **les réseaux d'eau, d'électricité et, d'assainissement** existant à la périphérie immédiate de chaque zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à **implanter dans l'ensemble de** ces zones.

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

- ⇒ secteur 1AU à vocation mixte, mais à dominante **d'habitat, couvert par une Orientation d'Aménagement** et de Programmation :
  - Chissay : zone 1AU le Champ des Oiseaux
  - Faverolles-sur-Cher : zone 1AU la Bigotterie
  - Monthou-sur-Cher : zone 1AU Chemin de la Varenne
  - Montrichard Val de Cher : zone 1AU les Epinettes, zone 1AU les Montponnes, zone 1AU les Bélîtres, zone 1AU Coteau Rouet
  - Pontlevoy : zone 1AU Chevière, zone 1AU à vocation mixte de la Plaine Saint-Gilles, zone 1AU Auguste Poulain, zone 1AU de la rue des Alouettes, zones 1AU des Aiguilleuses (est et ouest)
  - Saint-Georges-sur-Cher : zone 1AU Le Champ de Foire, zone 1AU des Roches Ouest
  - Saint-Julien de Chédon : zone 1AU de la Bodarderie
  - Vallières les Grandes : zone 1AU route de la Guénaudière.
- ⇒ **secteur 1AU<sub>i</sub> à vocation dominante d'activités**, couvert par une **Orientation d'Aménagement** et de Programmation :
  - Montrichard Val de Cher : zone 1AU<sub>i</sub> du Clos de la Bonneterie (commune déléguée de Montrichard)
    - Un sous-secteur 1AU<sub>ic</sub> a été créé, permettant **l'installation d'activités commerciales et** agrioles, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :
      - Saint-Georges-sur-Cher : zone 1AU<sub>ic</sub> du Clos des Raimbaudières
- ⇒ **secteur 1AU<sub>e</sub> à vocation dominante d'équipements, et d'activités de services**, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :
  - Montrichard Val de Cher : 1AU<sub>e</sub> Haut Fourneau

- Zones à urbaniser non **constructibles dans l'immédiat**, dites zones « 2AU », correspondant à des secteurs identifiés comme stratégiques sur le territoire du Cher à la Loire pour **destinés à être ouverts à l'urbanisation** à plus long terme. Celles-ci correspondent également aux secteurs qui n'ont pas eu l'autorisation du Préfet pour la dérogation au principe d'urbanisation limitée. Elles ne pourront être ouvertes **à l'urbanisation qu'après évolution du PLUi, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie**

immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ou elles nécessitent l'autorisation du Préfet pour déroger au principe d'urbanisation limitée.

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

- ⇒ Secteur **2AU à vocation dominante d'habitat non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation** :
  - Faverolles sur Cher : site de Cigogné
  - Monthou-sur-Cher : site de la Bocagerie
  - Montrichard Val de Cher : arrière des Résidences Touraine : les Hautes Poulaines, une partie du site des Montponnes ;
  - Pontlevoy : **zone 2AU les Chevrières faisant l'objet d'une étude de faisabilité d'ensemble avec la zone 1AU du même nom**
  - Saint-Georges sur Cher : partie située au sud de la route de Mon Idée, en continuité du site du Champ de Foire ;
  - Saint-Julien de Chédon : site de Bordebure ;
  - Vallières-les-Grandes : sites de la Sergenterie et de la route des Pommeries.
- ⇒ Secteur **2AUI à vocation dominante d'activités non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation** :
  - Saint-Georges-sur-Cher : **extension prévisible à long terme de la Zone d'Activités du Clos des Raimbaudières.**
  - Montrichard Val de Cher (Bourré) : extension de la zone d'activités des Granges Rouges.

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

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

- ⇒ Secteur **As** : STECAL reconnaissant la présence de silos agricoles sur la commune de Pontlevoy et **permettant un minimum d'évolution**
- ⇒ Secteur **Av** : **STECAL reconnaissant la présence d'une aire d'accueil des gens du voyage**
  - Chissay-enTouraine : lieu-dit l'Etourneau
- ⇒ Secteur **Ay** : **STECAL reconnaissant la présence d'une activité industrielle existante** :
  - Chissay-enTouraine : activité industrielle localisée route d'Amboise (coopérative agricole et négoce).

- 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.
- ⇒ Un sous secteur Nca a été créé correspondant aux emprises des carrières autorisées à la date **d'approbation du PLUi**
- Faverolles-sur-Cher

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

- ⇒ Secteur **Ne** destiné **aux constructions d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public** dans un environnement restant à dominante naturelle
  - Faverolles-sur-Cher : Plage de Montrichard et étang dans la vallée du Cher,
  - Montrichard Val de Cher : stade existant les Tuileries
  - Saint-Georges-sur-Cher : Terrains de sports La Prairie du Bourg

- ⇒ Secteur Nenr destiné **à la mise en œuvre d'une installation photovoltaïque dans le cadre d'un projet** en cours
  - Faverolles-sur-Cher : **Site d'Aiguevive**
  
- ⇒ **Secteur Nf autorisant la mise en œuvre d'un projet connu de construction d'une salle de formation, avec hébergement de plein air et restauration :**
  - Faverolles-sur-Cher : La Motte
  
- ⇒ Secteur Nj autorisant la **construction d'abris de jardin :**
  - Chissay-en-Touraine
  
- ⇒ Secteur Nja identifiant les jardins localisés en transition entre les zones urbaines et les espaces agricoles ou naturels, **autorisant la construction d'abris de jardin et d'abris ouverts pour animaux**
  
- ⇒ Secteur : Ni destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle
  - Monthou-sur-Cher : zone de **loisirs communale autour de l'étang les Hauts Prés, étang privé utilisé pour la pratique de la pêche** (Les Bois du Vigneau), base ULM implantée dans la vallée du Cher
  - Saint-Georges-sur-Cher : **Parking et aire d'accueil des campings car aménagée en entrée de bourg**
  - Saint-Julien de Chédon : **étang communal faisant l'objet d'un projet de valorisation dans la vallée du Cher et espaces d'accompagnement**
  - Vallières les Grandes : Etang communal
  
- ⇒ Secteur : Nic autorisant les terrains de camping et les terrains résidentiels de loisirs au niveau des campings existants, ou en projet
  - Faverolles-sur-Cher : camping existant
  - Pontlevoy : hébergement de plein air existant : « Arche de Noé » **et projet de réalisation d'un camping**
  - Saint-Georges-sur-Cher : **site de l'ancien camping à réhabiliter.**
  
- ⇒ Secteur : Nm **autorisant les constructions d'établissements d'enseignement ou de santé sur des sites déjà existants**
  - Chissay-en-Touraine : MGEN
  - Faverolles-sur-Cher : **L'Audronnière**
  
- ⇒ Secteur : Nt **autorisant la valorisation touristique de châteaux existants ou de site d'accueil touristique existant, par l'installation localisée et limitée d'hébergement insolite, ou la mise en œuvre de projet d'hébergement touristique connu :**
  - Chissay-en-Touraine : château de Chissay, château de la Ménaudière
  - Faverolles-sur-Cher : hébergement insolite **sur le site d'Aiguevive**
  - Monthou-sur-Cher : Château de Gué Péan
  - Vallières-les-Grandes : Les Closeaux
  
- ⇒ Secteur : Nre autorisant les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur de la réserve naturelle
  - Pontlevoy : réserve naturelle géologique
  
- ⇒ secteur Nx : STECAL reconnaissant **des sites d'infrastructures ou d'installations techniques existantes en leur laissant une possibilité d'évolution limitée :**
  - Vallières les Grandes : ateliers municipaux

- ⇒ secteur Ny : STECAL activités reconnaissant un site **d'activité économique** existant, pour lequel il convient de permettre une évolution limitée :
- Chissay-enTouraine : tailleur de pierre, distillerie et garage,
  - Monthou-sur-Cher : Le Peu : FEL et la Richardière : MMP
  - Saint-Georges-sur-Cher : Entreprise de paysage située le long de la RD 976 à Vrigny
  - Saint-Julien de Chédon : Cercle Canin : Les Pinardières
  - Vallières-les-Grandes : activité en lien avec le tourisme

#### COMPOSITION DU REGLEMENT ECRIT :

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.

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

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

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

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

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

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

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

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 6 : Emprise au sol des constructions

Article 7 : Hauteur maximale des constructions

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

Article 9 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article 10 : Stationnement (se référer aux dispositions communes)

#### III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Se référer aux dispositions communes à toutes les zones

#### COMPOSITION DU REGLEMENT GRAPHIQUE :

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

Sur le plan de zonage figurent :

- Les limites de zones
- Les espaces boisés classés (L.113-1 du Code de l'Urbanisme)
- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (L.151-41 1° à 4° du Code de l'Urbanisme)**
- Les espaces naturels, bois et parcs d'intérêt patrimonial ou paysager (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- **Les arbres remarquables d'intérêt patrimonial ou paysager (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**
- Les édifices remarquables d'intérêt patrimonial (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- **Les éléments de petit patrimoine d'intérêt patrimonial (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)**
- Les cônes de vue à préserver pour leur intérêt paysager (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

- En zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Les zones inondables constatées lors de récents événements exceptionnels
- Les reculs le long des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-1-6 à L.111-1-10 du Code de l'Urbanisme)
- **Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- Les secteurs de mixité sociale dans lesquels le programme de logements doit être affecté à des catégories de logements (article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)
- Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain de Monthou-sur-Cher et Montrichard Val de Cher
- Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques Technologiques du site STORENGY à Céré-la-Ronde
- Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques inondation de la Vallée du Cher

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

## GUIDE D'UTILISATION DU REGLEMENT

Sur la base de schémas :

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

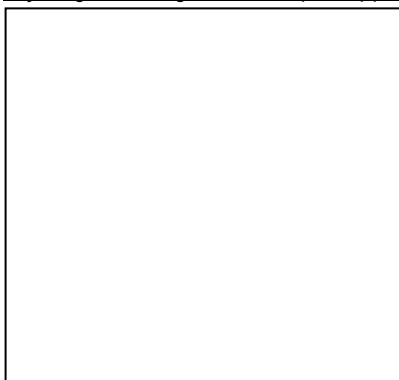
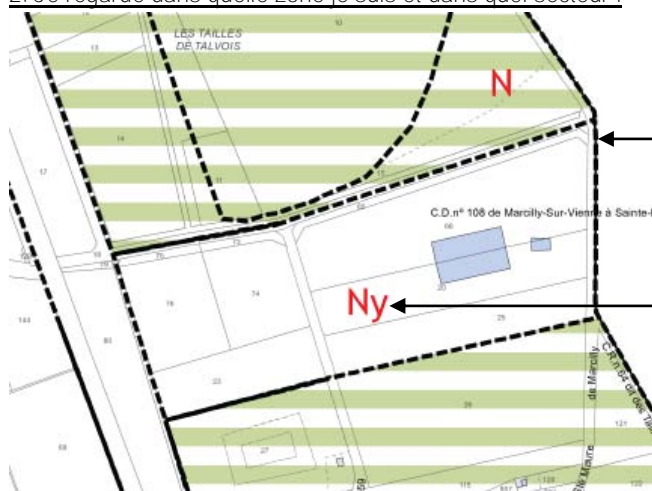


Schéma d'un terrain avec : accès, desserte, stationnement, raccordement aux réseaux, et dispositions graphiques

Je consulte éventuellement les OAP avec lesquelles je dois être compatible

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



Tiré noir = limite de zone

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

16

- Qu'est ce que je peux faire comme utilisation du sol, quelles constructions, installations, usages sont possibles ?

Articles 1, 2 et 3 de chaque zone

- Implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et hauteurs

Articles 4, 5 et 6 de chaque zone

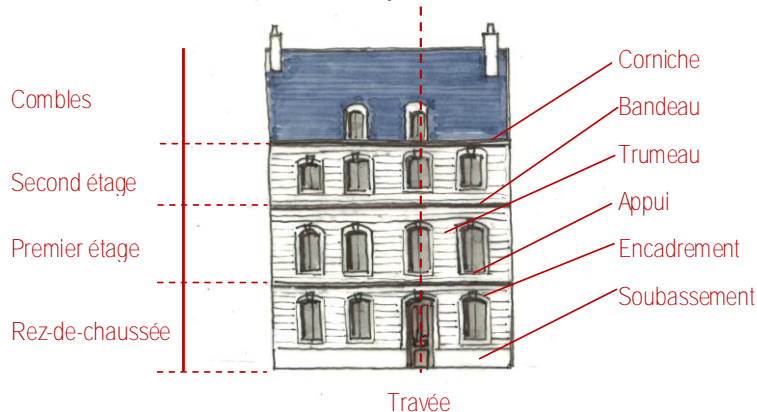
- Aspect extérieur et environnement :

Articles 7 et 8 de chaque zone

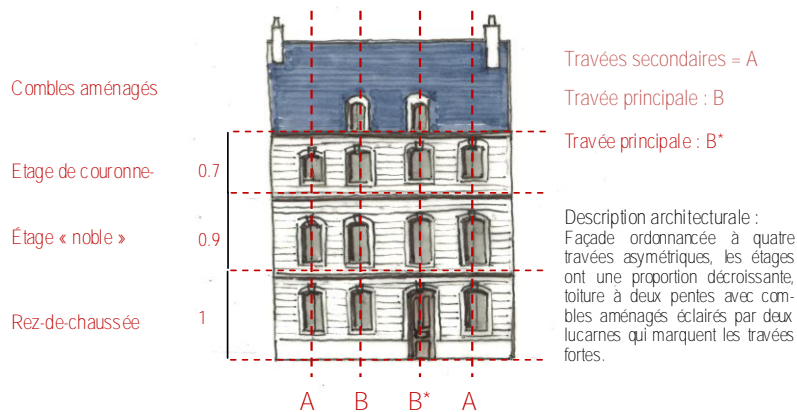
## LECTURE ARCHITECTURALE DU BATI

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

### LE VOCABULAIRE DE DESCRIPTION D'UNE FAÇADE



### L'ANALYSE DE LA COMPOSITION D'UNE FAÇADE



17

### Qu'est-ce qu'une façade?

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

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

Pourquoi parle-t-on de façades composées?

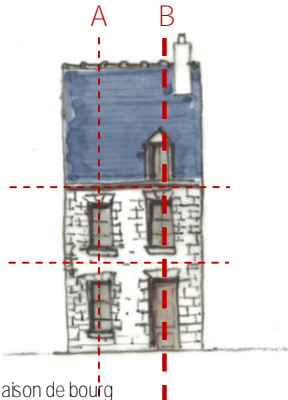
Les façades principales des bâtiments sont composées suivant des règles bien précises qui relèvent de la géométrie :

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

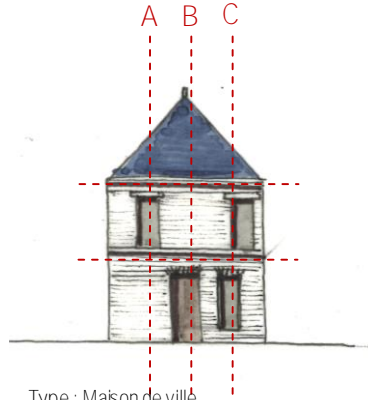
La composition géométrique de la façade est soulignée par les travées et les étages qui définissent également des proportions et des hiérarchies. Souvent, on appelle « travée forte » la travée qui est accentuée par une lucarne ou un élément décoratif particulier (comme le linteau sculpté d'une fenêtre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

Le développé de la façade répond à une hiérarchie précise :

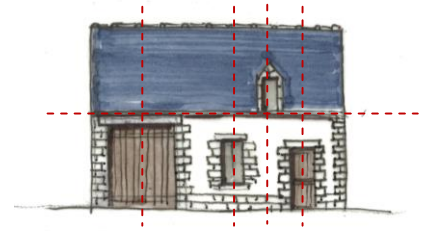
- Le rez-de-chaussée : il est souligné par le soubassement (l'assise du bâtiment) et accueille l'entrée du bâtiment et souvent une boutique dans les maisons de ville
- Les étages : dans l'architecture domestique, ce sont les espaces occupés par les logements
- Les combles : les parties situées sous la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



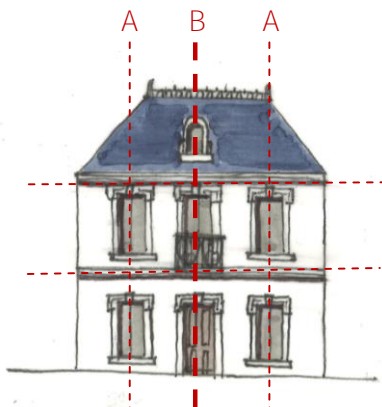
Type : Maison de bourg  
 Travées : 2  
 Rythme : A—B  
 Composition : **dissymétrique**  
 Niveau : deux niveaux pleins et des combles habitables  
**Proportion d'étage** : décroissante  
 Décoration : encadrement des baies, corniche  
 Toiture : toit à deux pan



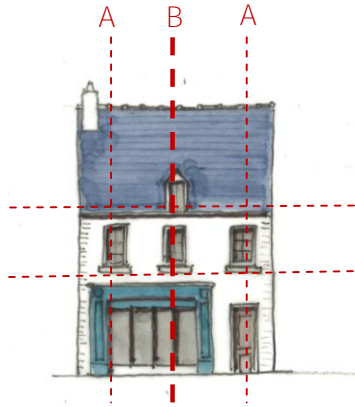
Type : Maison de ville  
 Travées : 3  
 Rythme : A—B—C  
 Composition : **asymétrique**  
 Niveau : deux niveaux pleins et des combles  
**Proportion d'étage** : décroissante  
 Décoration : linteau appareillés de brique  
 Toiture : toit à croupe



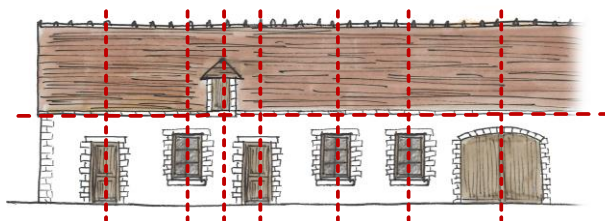
Type : Logis fermier  
 Travées : 4  
 Rythme : absence de rythme  
 Composition : **asymétrique**  
 Niveau : un niveau plein et des combles aménagés  
**Proportion d'étage** : simple  
 Décoration : encadrement et chaîne d'angle



Type : Maison de maître  
 Travées : 3  
 Rythme : A—B—A  
 Composition : **symétrique**  
 Niveau : deux niveaux pleins et des combles habitables  
**Proportion d'étage** : régulière  
 Décoration : modénatures, encadrement, linteaux sculptés, bandeau d'étage, balconnet, lucarne à fronton en plein cintre  
 Toiture : toit à quatre pans



Type : Maison de ville  
 Travées : 3  
 Rythme : A—B—A  
 Composition : **dissymétrique** (la devanture vient modifier la composition de la façade)  
 Niveau : deux niveaux pleins et des combles habitables  
**Proportion d'étage** : décroissante  
 Décoration : appui de fenêtre, chaînes d'angle  
 Toiture : toit à deux pans



Type : Logis fermier, longère  
 Travées : 7  
 Rythme : absence de rythme  
 Composition : asymétrique  
 Niveau : un niveau plein et des combles aménagés  
**Proportion d'étage** : simple  
 Décoration : encadrement et chaîne d'angle

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

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

Par exemple, une façade très rythmée sera largement percée et les travées seront plutôt régulières. Une façade plus simple aura un rythme plus modeste d'ouvertures (deux travées par exemple) et les ouvertures seront irrégulières.

En termes de proportion, le rez-de-chaussée est souvent l'étage le plus haut (entre 3 et 4 mètres), et souvent, plus on monte dans les étages, plus la hauteur de la façade diminue.

Les proportions concernent aussi la dimension des ouvertures (le rapport entre la hauteur et la largeur).

Comment respecter la composition de la façade?

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

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

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

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES

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

### RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

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

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

Photos à titre illustratif :

**Non réhabilitable**



**Réhabilitable**



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

### DISPOSITIONS DU PGRI

En plus des règles du PLUi, les règles du PGRI Loire Bretagne s'imposent pour les zones potentiellement submergées par une hauteur d'eau supérieure à 1 mètre. Il est possible de déroger à certaines règles pour les pôles urbains denses, c'est-à-dire la parties urbanisées anciennes dont le continuum bâti le long de l'emprise publique est presque continu.

## ARCHEOLOGIE

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

- En application de l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- En application de l'article L 531-14 du Code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.  
Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.  
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.  
L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.
- En application de l'article L 522-4 du Code du patrimoine, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.  
Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L. 523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L. 524-2.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA DEROGATION POSSIBLE AUX REGLES DU PRESENT REGLEMENT RELATIVES A L'EMPRISE AU SOL, A LA HAUTEUR, A L'IMPLANTATION ET A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

21

Conformément à l'article L.152-5 du Code de l'Urbanisme, en dehors :

- des immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques,
- des immeubles protégés au titre des abords,
- des immeubles situés au sein d'un site patrimonial remarquable
- ou des immeubles et ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur les plans de zonage (pièces 04b et 04c),

l'autorité compétente, pour délivrer la demande d'autorisation d'urbanisme, peut prendre la décision, par décision motivée, de déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

### STATIONNEMENT DES VEHICULES

## REGLES QUANTITATIVES

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

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

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

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

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

La **réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension mesurée (limitée à 30 m<sup>2</sup>)**, pour la construction **d'annexes ou pour la réhabilitation de logements existants**.

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

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour **les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions**.

Destination du projet	Nombre de place requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	Logement locatif social (quelque soit la typologie) : 1 place par logement.  Logement : 1 place de stationnement par tranche de 65 m <sup>2</sup> de surface de plancher, plus 1 place pour 3 logements en stationnement public pour les opérations groupées <b>d'au moins 3 logements ou aménagements d'ensemble</b> .  Pour toute suppression de place de stationnement, le nombre de place équivalent devra être recréé sur la même unité foncière.
Hébergement des personnes âgées ou résidences universitaires (accueil des jeunes travailleurs notamment)	Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminée en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>- des besoins des résidents,</li><li>- des besoins des salariés et des visiteurs,</li><li>- de la situation du projet au regard des gares de Montrichard Val de Cher et de</li></ul>

Destination du projet	Nombre de place requis
	Chissay et des parcs de stationnement public existants à proximité.
Commerces et activités de services :	<p>Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminée en fonction des besoins et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des besoins des salariés et des visiteurs,</li> <li>- de la situation du projet au regard des gares de Montrichard Val de Cher et de Chissay et des parcs de stationnement public existants à proximité.</li> </ul>
<b>Equipements d'intérêt</b> collectif et services publics	<p>Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminée en fonction des besoins et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des besoins des salariés et des visiteurs,</li> <li>- <b>de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée</b></li> <li>- de la situation du projet au regard des gares de Montrichard Val de Cher et de Chissay et des parcs de stationnement public existants à proximité.</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<p>Le nombre de place de stationnement à réaliser est déterminée en fonction des besoins et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des besoins des salariés et des visiteurs,</li> <li>- de la situation du projet au regard des gares de Montrichard Val de Cher et de Chissay et des parcs de stationnement public existants à proximité,</li> </ul> <p>en respectant a minima : 1 place de stationnement par tranche de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>

## REGLES QUALITATIVES

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

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

## STATIONNEMENT DES VELOS

### REGLES QUANTITATIVES

Destination du projet	Nombre de place requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	1 place par logement minimum.  Pour les programme de logements dont la surface de plancher est supérieure à 300 m <sup>2</sup> , il est demandé 1 place vélo par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Hébergement des personnes âgées ou résidences universitaires (accueil des jeunes travailleurs notamment)	Il est demandé la réalisation de places de stationnement pour les vélos permettant de satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers.
Commerces et activités de services :	Moins de 300 m <sup>2</sup> : <b>pas d'obligation</b>  De 300 à 500 m <sup>2</sup> : 5 places minimum  Au-delà de 800 m <sup>2</sup> : 10 places minimum
<b>Equipements d'intérêt</b> collectif et services publics	Il est demandé la réalisation de places de stationnement pour les vélos permettant de satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Pour les activités de bureau, il est exigé 1 place vélo par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  Il est demandé la réalisation de places de stationnement pour les vélos permettant de satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers.

### REGLES 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 m<sup>2</sup> 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 et pourront, avantagusement, être intégrés au sein du bâtiment.

### ACCES

#### REGLES GENERALES

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

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

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

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

#### ACCES DIRECTS

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

### DESSERTE

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

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

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

- Etre aménagées **pour rendre possible l'arrêt de véhicules** motorisés sans entraver la circulation ;
- Respecter un dimensionnement minimal de 1m<sup>2</sup> par logement ;
- Etre intégrées dans leur environnement, tout en restant accessible pour les véhicules de collecte : soit par la **construction d'un mur maçonné et enduit**, soit par la plantation de végétaux, en privilégiant les végétaux arbustifs et/ou les plantes grimpantes.

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

### EAU POTABLE

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

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

Il est rappelé dans ce cas que :

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

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

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

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

## EAU USEES

DANS LES SECTEURS CLASSES EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT (Cf. ANNEXES SANITAIRES, ZONAGE D'ASSAINISSEMENT) :

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

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

26

**Les réseaux privatifs ainsi 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.**

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

### Cas spécifiques :

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

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

DANS LES SECTEURS CLASSES EN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT (Cf. ANNEXES SANITAIRES, ZONAGE D'ASSAINISSEMENT) :

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

## EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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



- 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.



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

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

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

- Extension mesurée d'un bâtiment existant, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à compter de l'approbation du présent PLUi,
- Les constructions accessoires à la construction principale, telles qu'abri de jardin, garage ..., dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière à la date d'approbation du PLUi,
- La création d'accès, l'aménagement d'une liaison douce,
- Les constructions et installations de faible emprise participant de la valorisation d'un espace public : kiosque, parcours santé, bloc sanitaire ...,

- 
- Les aménagements liés à la conservation, la **restauration, la mise en valeur ou l'entretien d'une zone humide**,
  - Les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la **réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés** qui ne sauraient être implantés en **d'autres lieux** (ex. : voie, réseaux, pylônes, transformateur d'électricité, ...).

Cette autorisation pourra être assortie de **mesures compensatoires** telles que l'obligation de **replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité du parc**.



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

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



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

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

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



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

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

29

Leur **abattage n'est autorisé** que dans le cas suivant :

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

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



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

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



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

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

En outre, les soubassements, les encadrements **d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre**, les fenêtres à meneau, les corniches, les colombages, les ornements de toitures (lucarnes, souches de cheminées en brique, épis de faitage...) ainsi que les autres éléments de modénature

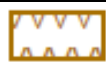
---

doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art.

---



- Les éléments de petit patrimoine (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) :  
Le petit patrimoine identifié au Règlement-Graphique doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, aspect des matériaux...).
- 



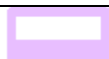
- Terrain concerné par l'existence d'une ancienne décharge

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 de pouvoir **attester de la mise en œuvre effective préalable des mesures de dépollution** exigées par la réglementation en vigueur, au titre de la sécurité et de la salubrité publique (R111-2 du code de l'urbanisme).

---



- Les reculs le long des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés (articles L.111-1-6 à L.111-1-10 du Code de l'Urbanisme)  
Les portions de voies classées à **grande circulation concernées par l'application de l'article L.111-6** à L.111-10 sont indiquées à titre informatif sur le Règlement-Document graphique.
- 



- Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (article L.151-7 du Code de l'Urbanisme) :  
Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés au sein de ces secteurs doivent **être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation** applicables au secteur (pièce n°3) et respecter les dispositions réglementaires applicables au-dit secteur.
- 



- Les secteurs de mixité sociale dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements (article L.151-15 du Code de l'Urbanisme) :  
Au sein de ce périmètre de secteur de mixité sociale figurant au Règlement-Graphique, les **opérations d'aménagement ou de construction autorisées devront, en cas de réalisation d'un** programme de logements, réserver 100% de cette parcelle à un programme de logements financés au moyen de **prêts aidés de l'Etat**.
- 



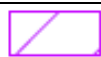
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour contribuer à la création d'une habitation ou d'une salle de réception (L 151-11 du Code de l'urbanisme)  
Les bâtiments ainsi identifiés peuvent **faire l'objet d'un changement** de destination sous réserve de respecter les conditions 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 pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (L 151-11 du Code de l'urbanisme)  
Le bâtiment ainsi identifié peut **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.
- 



- Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain de Monthou-sur-Cher et Montrichard Val de Cher  
Au sein de ces secteurs, la règle la plus contraignante entre le PLUi et le règlement du Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain de Monthou-sur-Cher et Montrichard Val de Cher **s'applique**.
- 



- Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques Technologiques du site STORENGY à Céré-la-Ronde  
Au sein de ces secteurs, la règle la plus contraignante entre le PLUi et le règlement du Plan de
-

---

Prévention des Risques Technologiques du site STORENGY à Céré-la-Ronde **s'applique.**

---



- Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques inondation de la Vallée du Cher

Au sein de ces secteurs, la règle la plus contraignante entre le PLUi et le règlement du Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques inondation de la Vallée du Cher **s'applique.**

---



- Périmètre des sites classés ou inscrits pour leur intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque :

**Toute modification de l'état ou de l'aspect** des lieux est soumis à autorisation ou à déclaration.

---

## TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

- ⇒ UA : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

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

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

##### UA1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

##### UA2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

- Ne sont admis, dans **l'ensemble de** la zone UA, **que les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA1.**

##### UA3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

## II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Volumétrie et implantation des constructions

### UA4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

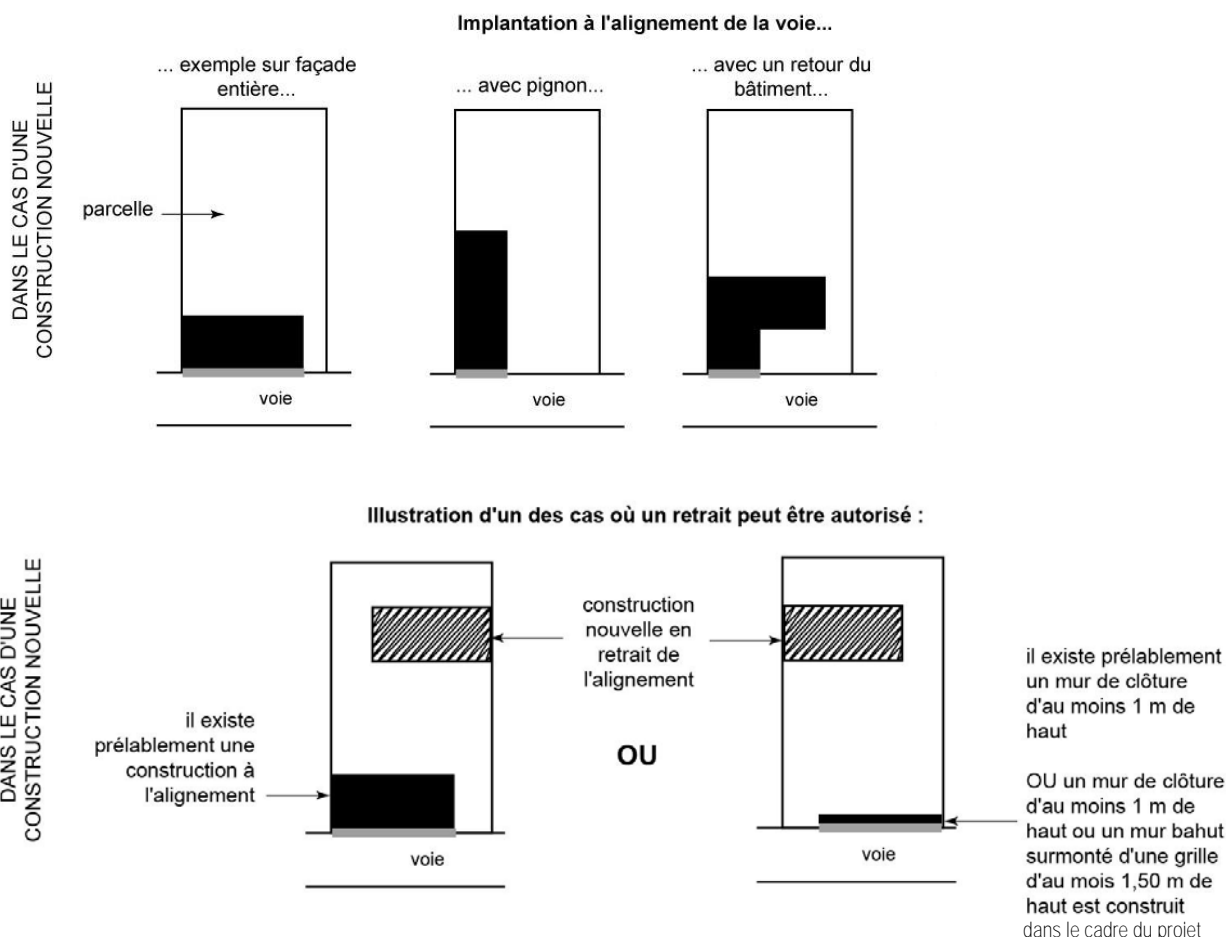
- soit à l'alignement dans la continuité visuelle du bâti existant,
- soit librement si l'alignement est déjà marqué par une continuité visuelle bâtie (bâtiment existant, mur d'une hauteur de plus d'1 mètre ou mur bahut surmonté d'une grille d'une hauteur total supérieur à 1,50m.)

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

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

#### Schéma illustratif

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



33

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

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

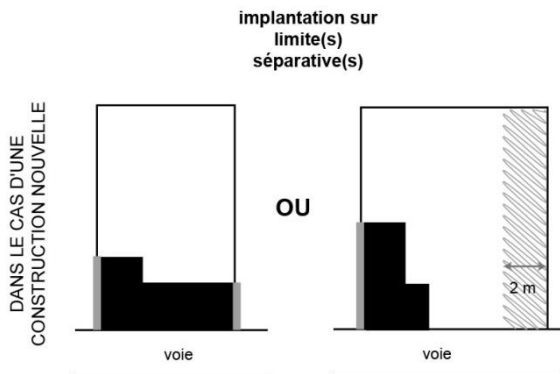
## UA5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

### Schéma illustratif :

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



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

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

## UA6 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

## UA7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## UA8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### UA8 – 1 Généralités

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

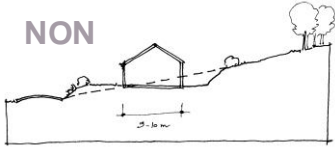
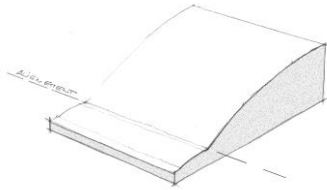
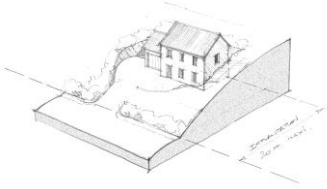
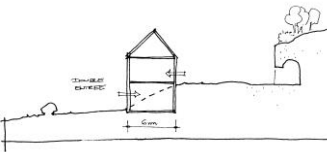
Les constructions, installations **et aménagements doivent s'intégrer** au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments **techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration**.

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

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

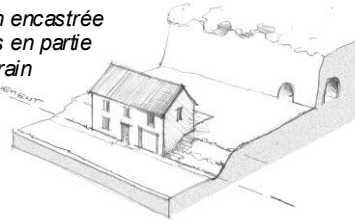
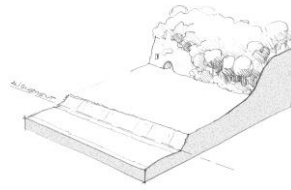
Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparent (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

## UA8 – 2 Les règles

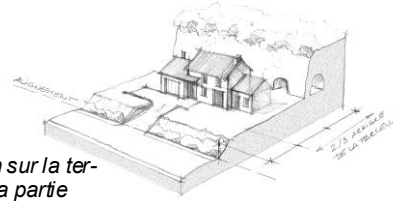
<p>Adaptation au sol</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et épouser la pente éventuelle et doivent tenir compte de la topographie des parcelles voisines, tout en tenant compte des contraintes liées aux ruissellements, aux branchements et à l'accessibilité.</i></li> </ul> <p>Schémas à titre illustratif, source : Bruno DUCOO, PLUi de la communauté de communes de la Rive Gauche de la Vienne</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>Terrain constructible en pente régulière</b></p>  <p><b>NON</b></p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p><i>Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>NON</b></p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p><i>Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1<sup>er</sup> étage</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> </div>
--------------------------	---

### Terrain constructible surélevé

Construction encastrée dans le talus en partie avant du terrain

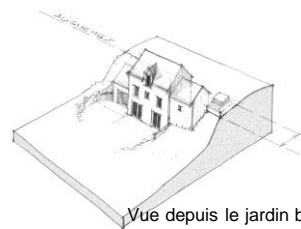
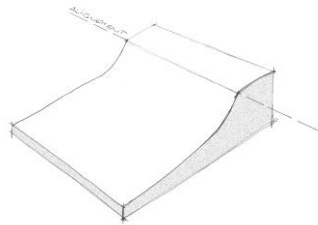


OU

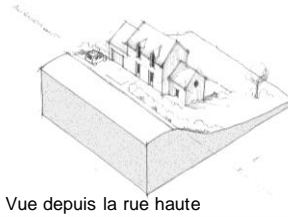


Construction sur la terrasse dans la partie arrière du terrain

### Terrain en forte pente descendante



Vue depuis le jardin bas



Vue depuis la rue haute

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

### Les façades

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

	<p>- Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.</p>
Les toitures	<p><u>Pour les habitations, bâtiments traditionnels et leurs annexes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50° pour les bâtiments principaux. Toutefois, sous <b>réserve d'être en harmonie</b> avec les bâtiments <b>situés dans l'environnement</b> immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain (<b>exemple d'ouverture à la modernité : toitures métalliques...</b>) ;</li> <li>- pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;</li> <li>- pour les appentis et vérandas ;</li> <li>- pour les extensions ou les réfections de bâtiments existants à la date <b>d'approbation du PLUi</b>, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.</li> </ul> </li> <li>• Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés brun-rouge <b>d'une densité minimale de 44 tuiles au m<sup>2</sup></b>, de tuiles mécaniques de terre cuite de Bourgogne comportant un motif en losange, ou en <b>matériaux d'aspect</b> identique. Toutefois, la réfection de <b>la toiture à l'identique</b> peut être autorisée pour les réfections de bâtiments existants à la date <b>d'approbation du PLUi</b> dont la toiture est <b>d'aspect différent à celle admise dans la zone</b>.</li> <li>• <b>Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.</b></li> </ul> <p><u>Pour les usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone, y compris les constructions agricoles :</u></p> <p>- Les toitures devront être de <b>couleur foncée et d'aspect mat</b>.</p>
Les lucarnes et châssis de toiture	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, <b>déséquilibrer l'harmonie de la toiture et des façades</b>.</li> <li>• Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.</li> <li>• En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de <b>l'extérieur</b>.</li> </ul>
Les ouvertures et menuiseries	<p><u>Pour les bâtiments traditionnels et habitations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec <b>l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment</b>.</li> <li>• Les ouvertures <b>doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage ou des vitrines commerciales</b>. Dans le cas de travaux sur du bâti existant qui ne respecterait pas ces caractéristiques, la préservation des proportions des ouvertures du bâtiment existant pourrait être acceptée.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Dans le cas d'un changement d' huisseries sur du bâti traditionnel, les fenêtres devront comporter la même répartition des petits bois que les fenêtres d'origine.</i></li> <li>• <i>Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.</i></li> <li>• <i>En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la préexistence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants.</i></li> </ul> <p><i>Pour les autres bâtiments : Article non réglementé.</i></p>
Les clôtures	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.</i></li> <li>• <i>Les murs traditionnels en moellons ou en pierre de taille doivent être préservés. Des ouvertures ponctuelles peuvent être autorisées pour l'ouverture de nouveaux accès.</i></li> <li>• <i>S'il y a une continuité minérale, la clôture à édifier doit reprendre les caractéristiques des clôtures voisines (hauteur, rythme, matériaux,...)</i></li> <li>• <i>Si une clôture est réalisée le long d'une voie ou d'un espace public, elle doit être constituée par :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille par exemple) ou</i></li> <li>- <i>Un mur plein en maçonnerie traditionnelle.</i></li> </ul> <i>Ces murs peuvent intégrer des portails ou portillons.</i> </li> <li>• <i>Les systèmes de brise-vues non végétaux sont proscrits dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public.</i></li> <li>• <i>La hauteur maximale est fixée à 2,00 m sur rue et 1,80 m sur limite séparative.</i></li> </ul>
Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Installation privilégiée au sol ou sur la toiture d'un bâtiment secondaire, sauf pour les bâtiments d'activités</i></li> <li>- <i>Ne pas être localisé dans une perspective monumentale</i></li> <li>- <i>Ne pas être visible depuis l'espace public</i></li> </ul> </li> </ul> <p><i>L'installation en toiture est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Mise en œuvre respectant une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.</i></li> <li>- <i>Recherche de regroupement des panneaux d'un seul tenant plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.</i></li> <li>- <i>Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit</i></li> </ul> <p><i>Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de</i></p>

	<i>recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.</i>
Vérandas, abris de piscine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ils sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.</i></li> <li>• <i>L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.</i></li> </ul>
Abris de jardin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, ...Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...), un ton doux doit être recherché.</i></li> </ul>

#### UA9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

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

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

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

#### UA10 - STATIONNEMENT

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

39

### III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

- ⇒ UB : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions **récentes des bourgs au sein desquelles** l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée.

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

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

#### UB1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

#### UB2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve, **dans l'ensemble de la zone** :

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

- Ne sont admis, dans le reste de la zone UB, **que les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB1.**

#### UB3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

### II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Volumétrie et implantation des constructions

#### UB4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

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

#### UB5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

41

#### UB6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

#### UB7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### UB8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### UB8 – 1 Généralités

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

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

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

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

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

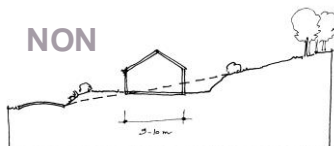
## UB8 – 2 Les règles

### Adaptation au sol

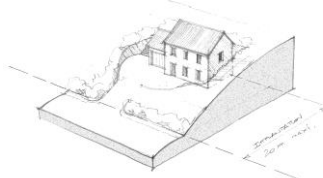
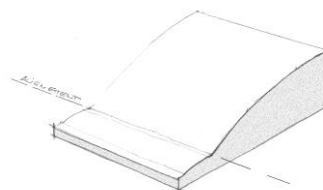
- *Sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité des constructions, ces dernières doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et épouser la pente éventuelle et doivent tenir compte de la topographie des parcelles voisines, tout en tenant compte des contraintes liées aux ruissellements,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

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

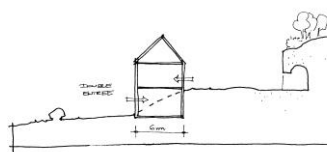
#### Terrain constructible en pente régulière



Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle

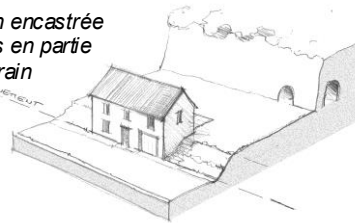
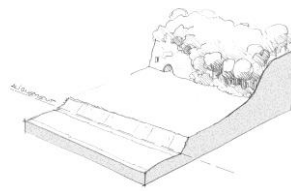


Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1<sup>er</sup> étage



**Terrain constructible surélevé**

Construction encastrée dans le talus en partie avant du terrain

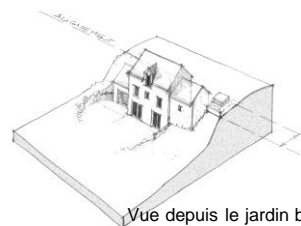
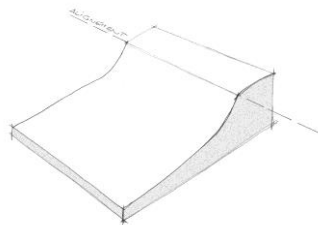


OU

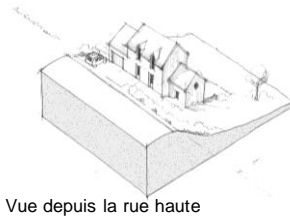


Construction sur la terrasse dans la partie arrière du terrain

**Terrain en forte pente descendante**



Vue depuis le jardin bas



Vue depuis la rue haute

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

Les façades

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

	<p>- Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.</p>
Les toitures	<p><u>Pour les habitations, bâtiments traditionnels et leurs annexes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50° pour les bâtiments principaux. <b>Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat</b>, des dispositions différentes peuvent être autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain (<b>exemple d'ouverture à la modernité : toitures métalliques...</b>) ;</li> <li>- pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;</li> <li>- pour les appentis et vérandas ;</li> <li>- pour les extensions ou les réfections de bâtiments existants à la date <b>d'approbation du PLUi</b>, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.</li> </ul> </li> <li>• Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés brun-rouge, de tuiles mécaniques de terre cuite de Bourgogne comportant un motif en losange, ainsi que les matériaux de substitution de teinte gris ardoise et <b>d'aspect mat ou de teinte brun-rouge</b>. Toutefois, la réfection de la <b>toiture à l'identique peut</b> être autorisée pour les réfections de bâtiments existants à la <b>date d'approbation du PLUi</b> dont la toiture est <b>d'aspect différent à celle admise</b> dans la zone.</li> <li>• Une <b>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,...)</b> n'est autorisée <b>que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.</b></li> </ul> <p><u>Pour les usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone, y compris les constructions agricoles :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures devront être de <b>couleur foncée et d'aspect mat</b>.</li> </ul>
Les lucarnes et châssis de toiture	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, <b>déséquilibrer l'harmonie de la toiture et des façades</b>.</li> <li>• Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.</li> </ul>
Les ouvertures et menuiseries	<p><u>Pour les bâtiments traditionnels et les habitations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.</li> <li>• Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, <b>à l'exception des portes de garage et des baies vitrées</b>.</li> <li>• Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons <b>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....</b> En cas <b>d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant</b> devra être</li> </ul>

	<p>utilisée.</p> <p>En outre, pour les bâtiments traditionnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la préexistence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants.</li> </ul> <p>Pour les autres bâtiments :</p> <p>Article non règlementé.</p>
Les clôtures	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.</li> <li>• Les murs traditionnels en moellons ou en pierre de taille doivent être préservés. Des ouvertures ponctuelles peuvent être autorisées pour l'ouverture de nouveaux accès.</li> <li>• Si une clôture est édifée, elle doit être constituée : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit par des haies</li> <li>• Soit par des murs</li> <li>• Soit par des grilles / grillages</li> <li>• Soit par tout autre dispositif à claire-voie avec ou sans mur bahut.</li> </ul> </li> <li>• La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.</li> </ul>
Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'installation de panneaux solaires</b> est autorisée à condition de respecter les règles suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation privilégiée au sol ou sur la toiture d'un bâtiment secondaire, sauf pour les bâtiments agricoles</li> <li>- Ne pas être localisé dans une perspective monumentale</li> <li>- <b>Ne pas être visible depuis l'espace public</b></li> </ul> </li> </ul> <p><b>L'installation en toiture est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Mise en œuvre</b> respectant une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.</li> <li>- Recherche de regroupement des panneaux <b>d'un seul tenant</b> plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.</li> <li>- Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.</li> <li>- Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être <b>d'aspect mat</b> et foncé.</li> </ul>
Vérandas, abris de piscine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ils sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.</li> <li>• Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.</li> </ul>
Abris de jardin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée... Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...), un ton doux doit être recherché.</li> </ul>

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

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

#### UB10 - STATIONNEMENT

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

### III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

### CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

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

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

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

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

47

#### UE1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

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

#### UE2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

#### UE3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

## II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Volumétrie et implantation des constructions

### UE4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

### UE5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

### UE6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

### UE7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

### UE8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### UE8 – 1 Généralités

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

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

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

#### UE8 – 2 Les règles

Les façades	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Les matériaux de façade doivent être choisis afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant, et afin de s'intégrer dans l'environnement.</i></li></ul>
Les toitures	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Dans le cas de formes architecturales d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée.</i></li></ul> <p><i>En dehors des parties vitrées, les toitures doivent préserver un aspect uniforme et une finition mat.</i></p>

Les ouvertures et menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non règlementé</li> </ul>
Les clôtures	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non règlementé</li> </ul>
Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables sont autorisés à <b>condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils ne soient pas localisés dans une perspective monumentale</b></li> <li>- Leur Implantation doit être faite dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.</li> <li>- Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de <b>recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.</b></li> </ul>

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

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

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

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

#### UE – 10 STATIONNEMENT

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

### III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

- ⇒ UI : zones urbanisées à vocation principales d'activités artisanales, industrielles et commerciales correspondant aux zones d'activités équipées ou site d'activités de taille importante du territoire :
- Monthou-sur-Cher : ZA de la Chambaudière
  - Montrichard Val de Cher : commune déléguée de Bourré : ZA des Granges Rouges, site d'implantation d'un viticulteur pour développer un espace de transformation route de Tours, commune déléguée de Montrichard ZA du Clos de la Bonneterie, site de l'activité Boiron à la Tonnarderie,
  - Pontlevoy : ZA Haut de la Plaine Saint-Gilles
  - Saint-Julien de Chédon : site de Daher sur la route de Saint-Aignan (en continuité du site de Faverolles-sur-Cher)
    - Un sous-secteur UIa a été créé, correspondant aux parcelles des sites d'activités sur lesquels des bâtiments à vocation agricole ou mixtes sont autorisés :
      - Monthou-sur-Cher : un secteur de la ZA de la Chambaudière
      - Pontlevoy : une parcelle de la ZA Haut de la Plaine Saint-Gilles
    - Un sous-secteur UIc a été créé, correspondant aux zones commerciales au sein desquelles l'implantation ou l'évolution des commerces de détail est autorisées :
      - Chissay-en-Touraine : Super U et ses alentours
      - Faverolles-sur-Cher : zone commerciale de Montparnasse, et activités situées le long de la route de Saint-Aignan
      - Saint-Georges-sur-Cher : ZA du Clos des Raimbaudières

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

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

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

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

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

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

- Les constructions, aménagements et installations à destination de commerce de gros ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination des industries ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination d'entrepôts ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination de bureaux ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics ;
- Les constructions, aménagements et installations à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions, aménagements et installations à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage et à condition que le logement soit intégré dans le même volume (sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas)
- Les constructions, aménagements et installations destinés à une activité de restauration ;

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

Sont en outre autorisées dans le secteur UIa :

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

Sont en outre autorisées dans le secteur UIc :

- les constructions, installations et aménagements liés aux commerces de détail. ;

UI3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

## II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Volumétrie et implantation des constructions

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

51

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

UI5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

UI6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

UI7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

UI8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

UI8 – 1 Généralités

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

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

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

<p>Les façades</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les matériaux apparents en façade doivent être <b>choisis de telle sorte que leur mise en œuvre</b> permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.</li> <li>• Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.</li> <li>• La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :</li> <li>• <b>Afin d'en réduire l'impact visuel</b>, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; <b>l'utilisation de plusieurs couleurs peut</b> néanmoins être un élément de composition <b>permettant d'alléger les</b> volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;</li> <li>• Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...)</li> </ul>
<p>Les toitures</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures devront être de couleur foncée et <b>d'aspect mat.</b></li> </ul>
<p>Les ouvertures et menuiseries</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non règlementé</li> </ul>
<p>Les clôtures</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures <b>doivent s'intégrer dans leur</b> environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.</li> <li>• <b>Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets</b> métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés de couleurs neutres (ni trop foncées ni trop claires). Le long des espaces publics, des voies, des zones naturelles ou agricoles, celle-ci sera obligatoirement doublée <b>d'une haie composée d'espèces à caractère</b> champêtre.</li> <li>• La hauteur maximale des clôtures est de 2,00m sauf raisons de sécurité.</li> </ul>
<p>Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les systèmes de valorisation des énergies <b>renouvelables sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils ne</b> soient pas localisés dans une perspective monumentale</li> <li>• Leur Implantation doit être faite dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.</li> <li>• Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports,</li> </ul>

	<i>cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.</i>
--	--

#### UI9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

##### Dispositions applicables aux espaces non bâtis

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

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

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

##### Dispositions applicables aux aires de stockage :

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

#### UI10 - STATIONNEMENT

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

### III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

# TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

- ⇒ **secteur 1AU à vocation dominante d'habitat, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :**
- Chissay : zone 1AU le Champ des Oiseaux
  - Faverolles-sur-Cher : zone 1AU la Bigotterie
  - Monthou-sur-Cher : zone 1AU Chemin de la Varenne
  - Montrichard Val de Cher : zone 1AU les Epinettes, zone 1AU les Montponnes, zone 1AU les Bêlîtres, zone 1AU Coteau Rouet
  - Pontlevoy : zone 1AU Chevière, zone 1AU à vocation mixte de la Plaine Saint-Gilles, zone 1AU Auguste Poulain, zone 1AU de la rue des Alouettes, zones 1AU des Aiguilleuses (est et ouest)
  - Saint-Georges-sur-Cher : zone 1AU Le Champ de Foire, zone 1AU des Roches Ouest
  - Saint-Julien de Chédon : zone 1AU de la Bodarderie
  - Vallières les Grandes : zone 1AU route de la Guénaudière.

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

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

#### 1AU1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

#### 1AU 2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :**

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

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

#### 1AU 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

## II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

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

### 1AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

### 1AU 6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

### 1AU 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

#### 1AU 8 – 1 Généralités

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

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

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

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

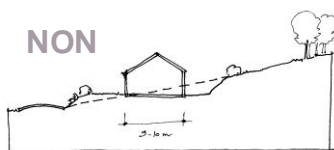
## 1AU 8 – 2 Les règles

Adaptation au sol

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

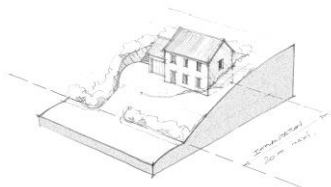
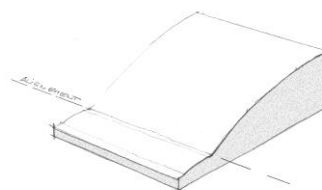
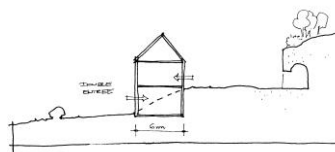
*Schémas à titre illustratif, source : Bruno DUCOO, PLUi de la communauté de communes de la Rive Gauche de la Vienne*

**Terrain constructible en pente régulière**



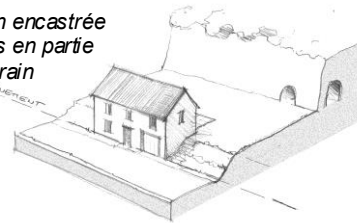
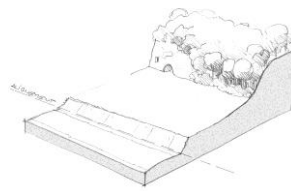
*Proscrire les remodelages de terrain pour poser un pavillon sur une terrasse artificielle*

**Construction encastrée dans le coteau avec terrasse haute au niveau du 1<sup>er</sup> étage**

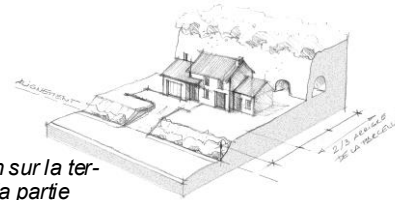


**Terrain constructible surélevé**

Construction encastrée dans le talus en partie avant du terrain

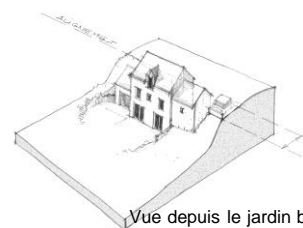
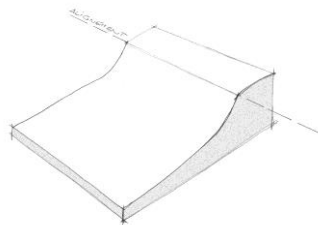


OU

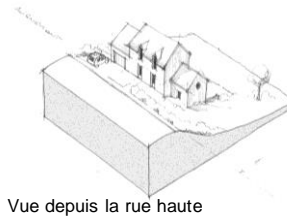


Construction sur la terrasse dans la partie arrière du terrain

**Terrain en forte pente descendante**



Vue depuis le jardin bas



Vue depuis la rue haute

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

Les façades

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

	<i>chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.</i>
Les toitures	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50°, <b>sous réserve d'être</b> en harmonie avec les bâtiments situés dans <b>l'environnement</b> immédiat. Des dispositions différentes peuvent être autorisées :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain ;</i></li> <li>- <i>pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;</i></li> <li>- <i>pour les appentis et vérandas ;</i></li> <li>- <i>pour les extensions de <b>bâtiments existants à la date d'approbation</b> du PLUi, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.</i></li> </ul> </li> <li>• <i>Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés (teinte brun-rouge) ou en <b>matériaux d'aspect identique</b>, ainsi que les matériaux de substitution de <b>teinte gris ardoise et d'aspect mat</b>.</i></li> <li>• <i><b>Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente,...) est autorisée, si cela est justifié par le parti pris architectural ou une meilleure articulation des volumes dans le cas d'extensions.</b></i></li> </ul>
Les lucarnes et châssis de toiture	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, <b>déséquilibrer l'harmonie de la toiture et des façades.</b></i></li> <li>• <i>Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.</i></li> </ul>
Les ouvertures et menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.</i></li> <li>• <i>Les ouvertures doivent être <b>plus hautes que larges</b>, à l'exception des portes de garage et des baies vitrées.</i></li> <li>• <i>Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons <b>s'harmonisant</b> 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 <b>sang de bœuf</b>, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, <b>beige</b>.... En cas <b>d'extension</b>, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.</i></li> </ul>
Les clôtures	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les murs traditionnels doivent être préservés.</i></li> <li>• <i>Si une clôture est édifée, elle doit être constituée :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Soit par des haies</i></li> <li>• <i>Soit par des murs</i></li> <li>• <i>Soit par des grilles / grillages</i></li> <li>• <i>Soit par tout autre dispositif à claire-voie avec ou sans mur bahut.</i></li> </ul> </li> <li>• <i>La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.</i></li> </ul>
Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i><b>L'installation de panneaux solaires est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :</b></i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i><b>Installation privilégiée au sol ou sur la toiture d'un bâtiment secondaire</b></i></li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ne pas être localisé dans une perspective monumentale</i></li> <li>- <i>Ne pas être visible depuis l'espace public</i></li> </ul> <p><i>L'installation en toiture est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Mise en œuvre respectant une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.</i></li> <li>- <i>Recherche de regroupement des panneaux d'un seul tenant plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.</i></li> <li>- <i>Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.</i></li> <li>- <i>Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.</i></li> </ul>
Vérandas, abris de piscine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ils sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.</i></li> <li>• <i>Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.</i></li> </ul>
Abris de jardin	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus : les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée...Ils doivent être d'une couleur favorisant leur intégration dans le site (gris, brun...), un ton doux doit être recherché.</i></li> </ul>

#### 1AU 9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

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

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

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

Pour les unités foncières bâties, d'une surface inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière doit être conservé en surface végétalisée.

Pour les unités foncières bâties, d'une surface comprise entre 301 et 700 m<sup>2</sup>, un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière doit être conservé en surface végétalisée.

Pour les unités foncières bâties, d'une surface supérieure ou égale à 701 m<sup>2</sup>, un minimum de 40 % de la surface de l'unité foncière doit être conservé en surface végétalisée.

#### 1AU 10 - STATIONNEMENT

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

### III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU1

### CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

- ⇒ secteur 1AU1 à vocation dominante d'activités, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :
  - Montrichard Val de Cher : zone 1AU1 du Clos de la Bonneterie (commune déléguée de Montrichard)
    - Un sous-secteur 1AU1c a été créé, permettant l'installation d'activités commerciales et agricoles, couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :
      - Saint-Georges-sur-Cher : zone 1AU1c du Clos des Raimbaudières

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

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

#### 1AU11 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article 1AU1-2.

#### 1AU1 2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Sont en plus autorisées dans l'ensemble de la zone 1AU1c toutes les affectations et occupations du sol suivantes :

- les constructions, installations et aménagements liés à des activités commerciales de détail ;
- les constructions, installations et aménagements liés à une activité viticole dans la mesure où l'activité est diversifiée.

#### 1AU1 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

## II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Volumétrie et implantation des constructions

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

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

### 1AU 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

### 1AU 6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

### 1AU 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé.

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

#### 1AU 8 – 1 Généralités

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

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

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

#### 1AU 8 – 2 Les règles

Les façades	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.</li><li>• Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.</li><li>• La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :</li><li>• Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;</li><li>• Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair,</li></ul>
-------------	---

	<i>beige,...)</i>
Les toitures	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.</i></li> </ul>
Les ouvertures et menuiseries	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Non réglementé</i></li> </ul>
Les clôtures	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement, tant par leurs matériaux que par leurs proportions.</i></li> <li>• <i>Elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés. Le long des espaces publics, des voies, des zones naturelles ou agricoles, celle-ci sera obligatoirement doublée d'une haie composée d'espèces à caractère champêtre.</i></li> <li>• <i>La hauteur maximale des clôtures est de 2,00m sauf raisons de sécurité.</i></li> </ul>
Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils ne soient pas localisés dans une perspective monumentale</i></li> <li>• <i>Leur Implantation doit être faite dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.</i></li> <li>• <i>Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.</i></li> </ul>

## 1AU1 9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

### Dispositions applicables aux espaces non bâtis

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

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

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

### Dispositions applicables aux aires de stockage :

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

## 1AU1 10 - STATIONNEMENT

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

### III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### RAPPEL

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

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

### CARACTERE DE LA ZONE

- Zones à urbaniser **non constructibles dans l'immédiat**, dites zones « 2AU », correspondant à des secteurs identifiés comme stratégiques sur le territoire du Cher à la Loire pour **destinés à être ouverts à l'urbanisation** à plus long terme. Celles-ci correspondent également aux secteurs qui n'ont pas eu l'autorisation du Préfet pour la dérogation au principe d'urbanisation limitée. Elles ne pourront être ouvertes **à l'urbanisation qu'après évolution du PLUi, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité** suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ou elles nécessitent l'autorisation du Préfet pour déroger au principe d'urbanisation limitée.

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

- ⇒ Secteur 2AU à vocation dominante **d'habitat non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation** :
  - Faverolles sur Cher : site de Cigogné
  - Monthou-sur-Cher : site de la Bocagerie
  - Montrichard Val de Cher : arrière des Résidences Touraine : les Hautes Poulaines, une partie du site des Montponnes ;
  - Pontlevoy : **zone 2AU les Chevrières faisant l'objet d'une étude de faisabilité d'ensemble avec la zone 1AU du même nom**
  - Saint-Georges sur Cher : partie située au sud de la route de Mon Idée, en continuité du site du Champ de Foire ;
  - Saint-Julien de Chédon : site de Bordebure ;
  - Vallières-les-Grandes : sites de la Sergenterie et de la route des Pommeries.
- ⇒ Secteur 2AU à vocation dominante **d'activités non ouvert dans l'immédiat à l'urbanisation** :
  - Saint-Georges-sur-Cher : extension prévisible à long terme de la **Zone d'Activités du Clos des Raimbaudières**.
  - Montrichard Val de Cher (Bourré) : extension de la zone d'activités des Granges Rouges.

Certaines de ces zones sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

#### 2AU1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites toutes les constructions, installations et aménagements correspondant aux destinations, sous-destinations, **usages et affectations des sols, natures d'activités qui ne sont pas mentionnées dans l'article 2AU-2.**

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

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

1. **A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone ou du secteur, ni la mise en œuvre** des Orientations d'Aménagement et de Programmation quand elles existent, sont admis dans **l'ensemble de la zone 2AU** (secteurs compris) :
  - les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilés, liés ou nécessaires, soit à la **réalisation d'infrastructures**, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilés

qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ou rendus nécessaires dans le cadre de l'urbanisation d'une zone 1AU contiguë (ex. : voie, espace de stationnement, réseaux, pylônes transformateur d'électricité, station de pompage, aménagement hydraulique, ouvrage de gestion des eaux pluviales ...)

- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone ;

2. Sont admis, dans le secteur 2AUi, les éléments listés au 1., ainsi que :

- les constructions, installations et aménagements rendus nécessaires pour la réalisation d'une mise aux normes d'une activité déjà implantée dans le secteur à la date d'approbation du PLUi.

## 2AU3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

# TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

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

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

- ⇒ Secteur As : STECAL reconnaissant la présence de silos agricoles sur la commune de Pontlevoy et **permettant un minimum d'évolution**
- ⇒ Secteur Av : STECAL reconnaissant la **présence d'une aire d'accueil des gens du voyage**
  - Chissay-enTouraine : lieu-dit l'Étourneau
- ⇒ Secteur Ay : STECAL reconnaissant la **présence d'une activité industrielle existante** :
  - Chissay-enTouraine : activité industrielle localisée **route d'Amboise** (coopérative agricole et négoce).

Les objectifs des dispositions réglementaires sont :

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

67

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

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

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

#### A2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

##### **Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :**

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

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

- les **constructions et installations nécessaires à l'activité agricole**, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, en construction nouvelle ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sous réserve :
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, la sauvegarde des espaces naturels ou la qualité paysagère du site,
  - que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

- les constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles en construction nouvelle, sous réserve qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve :
  - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ⇒ que la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation ;
  - ⇒ que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 50% de l'emprise au sol de l'habitation, à la date d'approbation du PLUi ;
- Les changements de destination contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), la création d'une activité artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales, 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 recevoir un avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction de la demande de changement de destination (conformément à l'art L.151-11 2° du Code de l'urbanisme).
- la construction d'annexes aux habitations (garage, abri de jardin, piscine...) d'une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> par unité foncière, accolées ou non aux habitations sous réserve :
  - ⇒ de respecter une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère, sauf pour les annexes construites en prolongement d'un bâti existant dont la hauteur est supérieure : la hauteur maximale autorisée est alors celle du bâtiment existant ;
  - ⇒ d'être implantée à une distance maximale de 30 m de l'habitation ;
  - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les éoliennes destinées à une consommation domestique, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et urbaine de l'environnement (Rappel : les éoliennes domestiques sont soumises à déclaration préalable dans les périmètres de protection des Monuments Historiques) ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière des terrains et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (réseaux, transformateurs, Station d'épuration, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...) ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole, y compris les ouvrages de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisé en zone A ou de stockage d'eaux issus de dispositifs de traitement, sous réserve d'un usage agricole pour l'irrigation.

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

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

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

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

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

- Pour les constructions existantes à usage d'activités artisanales ou industrielles, d'entrepôts et de bureaux, de se limiter :
  - à une adaptation ou à une réfection,
  - à l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,
  - à une augmentation de 2000 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas

- l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas la qualité paysagère du site,
- à une surélévation.

### A3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

## II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Volumétrie et implantation des constructions

### A4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

### A5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

### A6 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur As **l'emprise au sol maximale autorisée** pour les constructions autorisées dans la zone à partir de la date **d'approbation du PLUi** est limitée une augmentatin de 2700 m<sup>2</sup>;

69

Dans le secteur Av **l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions autorisées dans la zone à partir de** la date **d'approbation du PLUi** est limitée à 10% de la **superficie de l'unité foncière** ;

Dans les secteurs Ay **l'emprise au sol maximale autorisée** pour les constructions nouvelles ou les extensions de bâtiments existants est limitée à 2000 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

### A7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitations :

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

La hauteur des autres constructions :

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

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

### A8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A8 – 1 Généralités

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

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

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

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

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à ces règles.

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

#### A8 – 2 Les règles

Les façades	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des bâtiments environnant.</li></ul> <p><u>Pour les bâtiments traditionnels et habitations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire. L'enduit des murs en moellon peut être à pierre vue dans la mesure où seules quelques têtes de moellons restent apparentes (Cf. définition).</li><li>• Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :<ul style="list-style-type: none"><li>- pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,</li><li>- pour les extensions de constructions existantes,</li><li>- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),</li><li>- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.</li><li>- Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.</li></ul></li></ul> <p><u>Pour les autres bâtiments :</u></p>
-------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte <b>que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.</b></li> <li>• Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.</li> <li>• La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;</b></li> <li>- Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes <b>plus claires (gris clair, beige,...)</b></li> </ul> </li> </ul>
Les toitures	<p><u>Pour les bâtiments traditionnels et habitations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50° pour les bâtiments principaux. Toutefois, <b>sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes peuvent être autorisées :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain <b>(exemple d'ouverture à la modernité : toitures métalliques...)</b> ;</li> <li>- pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;</li> <li>- pour les appentis et vérandas ;</li> <li>- pour les extensions ou les réfections de bâtiments existants à la <b>date d'approbation du PLUi</b>, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.</li> </ul> </li> <li>• Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés brun-rouge <b>d'une densité minimale de 44 tuiles au m<sup>2</sup></b>, de tuiles mécaniques de terre cuite de Bourgogne comportant un <b>motif en losange, ou en matériaux d'aspect identique.</b> Toutefois, la réfection de la <b>toiture à l'identique peut être autorisée pour les réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dont la toiture est d'aspect différent à celle admise dans la zone.</b></li> <li>• Une ouverture à la modernité se traduisant <b>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,...)</b> n'est autorisée que dans le cas de volumes complémentaires, tant en extension <b>d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.</b></li> </ul> <p><u>Pour les autres bâtiments :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les toitures devront être de couleur foncée et d'aspect mat.</b></li> </ul>

Les ouvertures et menuiseries	<p><u>Pour les bâtiments traditionnels et habitations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.</li> <li>• Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.</li> <li>• Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées 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 soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.</li> </ul> <p><u>En outre, pour les bâtiments traditionnels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Dans le cas de la préexistence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants.</li> </ul> <p><u>Pour les autres bâtiments :</u> Article non règlementé.</p>
Les clôtures	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.</li> <li>• Les murs traditionnels en moellons ou en pierre de taille doivent être préservés. Des ouvertures ponctuelles peuvent être autorisées pour l'ouverture de nouveaux accès.</li> <li>• Si une clôture est édiflée, elle doit être constituée : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit par des haies</li> <li>• Soit par des grilles / grillages doublés ou non d'une haie</li> </ul> </li> </ul> <p>La construction de murs de clôture n'est autorisée que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour le remplacement d'un mur existant</li> <li>• Pour la prolongation d'un mur existant.</li> </ul> <p>La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.</p>
Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'installation de dispositifs valorisant les énergies renouvelables est autorisée à condition de respecter les règles suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation privilégiée au sol ou sur la toiture d'un bâtiment secondaire</li> <li>- Ne pas être localisé dans une perspective monumentale</li> </ul> </li> </ul> <p><u>De plus, pour tous les bâtiments les règles suivantes doivent être respectées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en œuvre respectant une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.</li> <li>- Recherche de regroupement des panneaux d'un seul tenant plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.</li> </ul>

	<p>- <i>Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit</i></p> <p><i>Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.</i></p> <p><i>Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.</i></p>
Vérandas, abris de piscine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ils sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.</i></li> <li>• <i>L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.</i></li> </ul>

#### A9 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

##### Dispositions applicables aux espaces non bâtis

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

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

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

##### Dispositions applicables aux aires de stockage :

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

#### A10 - STATIONNEMENT

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

### III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

# TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

- zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur **caractère d'espaces naturels ou forestiers**.
- ⇒ Un sous-secteur Nca a été créé, correspondant aux emprises des carrières autorisées à la date **d'approbation** du PLUi
  - Faverolles-sur-Cher

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

- ⇒ Secteur Ne destiné aux constructions **d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public** dans un environnement restant à dominante naturelle
  - Faverolles-sur-Cher : Plage de Montrichard et étang dans la vallée du Cher,
  - Montrichard Val de Cher : stade existant les Tuileries
  - Saint-Georges-sur-Cher : Terrains de sports La Prairie du Bourg
- ⇒ **Secteur Nenr destiné à la mise en œuvre d'une installation** photovoltaïque dans le **cadre d'un projet en cours**
  - Faverolles-sur-Cher : **Site d'Aiguevive**
- ⇒ **Secteur Nf autorisant la mise en œuvre d'un projet connu de construction d'une salle de formation**, avec hébergement de plein air et restauration :
  - Faverolles-sur-Cher : La Motte
- ⇒ Secteur Nj **autorisant la construction d'abris** de jardin :
  - Chissay-en-Touraine
- ⇒ Secteur Nja identifiant les jardins localisés en transition entre les zones urbaines et les espaces **agricoles ou naturels, autorisant la construction d'abris de jardin et d'abris ouverts pour animaux**
- ⇒ Secteur : Ni destiné aux constructions et installations à vocation de loisirs et de détente implantées dans un environnement restant à dominante naturelle
  - Monthou-sur-Cher : zone **de loisirs communale autour de l'étang les Hauts Prés**, étang privé utilisé pour la pratique de la pêche (Les Bois du Vigneau), base ULM implantée dans la vallée du Cher
  - Saint-Georges-sur-Cher : **Parking et aire d'accueil des campings car aménagée en entrée de bourg**
  - Saint-Julien de Chédon : étang communal **faisant l'objet d'un projet de valorisation** dans la vallée du Cher **et espaces d'accompagnement**
  - Vallières les Grandes : Etang communal
- ⇒ Secteur : Nic autorisant les terrains de camping et les terrains résidentiels de loisirs au niveau des campings existants, ou en projet
  - Faverolles-sur-Cher : camping existant

- Pontlevoy : hébergement de plein air existant : « Arche de Noé » et projet de réalisation d'un camping
  - Saint-Georges-sur-Cher : camping à réhabiliter
- ⇒ Secteur : Nm autorisant les **constructions d'établissements d'enseignement** ou de santé sur des sites déjà existants
- Chissay-en-Touraine : MGEN
  - Faverolles-sur-Cher : L'Audronnière
- ⇒ Secteur : Nt autorisant la valorisation touristique de châteaux existants ou de **site d'accueil touristique existant, par l'installation localisée et limitée d'hébergement insolite, ou la mise en œuvre de projet d'hébergement touristique connu** :
- Chissay-en-Touraine : château de Chissay, château de la Ménaudière
  - Faverolles-sur-Cher : hébergement insolite sur le **site d'Aiguevive**
  - Monthou-sur-Cher : Château de Gué Péan
  - Vallières-les-Grandes : Les Closeaux
- ⇒ Secteur : Nre autorisant les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur de la réserve naturelle
- Pontlevoy : réserve naturelle géologique
- ⇒ secteur Nx : STECAL reconnaissant des sites **d'infrastructures ou d'installations techniques existantes en leur laissant une possibilité d'évolution** limitée :
- Vallières les Grandes : ateliers municipaux
- ⇒ secteur Ny : STECAL activités reconnaissant un **site d'activité économique** existant, pour lequel il convient de permettre une évolution limitée :
- Chissay-en-Touraine : tailleur de pierre, distillerie et garage,
  - Monthou-sur-Cher : Le Peu : FEL et la Richardière : MMP
  - Saint-Georges-sur-Cher : Entreprise de paysage située le long de la RD 976 à Vrigny
  - Saint-Julien de Chédon : Cercle Canin : Les Pinardières
  - Vallières-les-Grandes : activité en lien avec le tourisme

75

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

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

### N1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITS

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

### N2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

#### **Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :**

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

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

- les constructions et installations nécessaires à l'**activité forestière** ;

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve :
  - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - ⇒ que la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation ;
  - ⇒ que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 50% de l'emprise au sol de l'habitation, à la date d'approbation du PLUi ;
- Les changements de destination contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme), à la création d'une activité artisanales en lien avec des pratiques culturelles ancestrales, 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 recevoir un avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction de la demande de changement de destination (conformément à l'art L.151-11 2° du Code de l'urbanisme).
- la construction d'annexes aux habitations (garage, abri de jardin, piscine...) d'une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> par unité foncière, accolées ou non aux habitations sous réserve :
  - ⇒ de respecter une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère, sauf pour les annexes construites en prolongement d'un bâti existant dont la hauteur est supérieure : la hauteur maximale autorisée est alors celle du bâtiment existant ;
  - ⇒ d'être implantée à une distance maximale de 30 m de l'habitation ;
  - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les éoliennes destinées à une consommation domestique, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et urbaine de l'environnement (Rappel : les éoliennes domestiques sont soumises à déclaration préalable dans les périmètres de protection des Monuments Historiques) ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière des terrains et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...)
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole\*, à l'activité forestière ou commandés par la déclivité du terrain pour la réalisation d'une autre occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et dans ce cas à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
 

\* L'expression « liés à l'activité agricole » recouvre les affouillements et exhaussements de sol réalisés pour une occupation et utilisation du sol non explicitement autorisée dans la zone, mais avec une valorisation pour l'activité agricole (usage mixte) dont la pérennité est avérée. Dans cette acception sont également autorisés par exemple : un ouvrage de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisé en zone A avec un usage agricole pour l'irrigation, un ouvrage de stockage d'eaux d'origine industrielle après traitement avec un usage agricole pour l'irrigation ...

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

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

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

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

- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur ;
  - les aménagements, installations et constructions liés aux cimetières.
- sont admises, **dans l'ensemble** de la zone Nenr, les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les installations de panneaux photovoltaïques ;
  - Les constructions de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- **sont admises, dans l'ensemble** de la zone Nf, les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions liées aux activités de services avec accueil de clientèle ;
  - Les constructions liées aux activités de restauration ;
  - Les constructions **légères d'hébergement** hôtelier ou de tourisme ;
  - les **équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées** dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
  - les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable ;
- sont admises, **dans l'ensemble de la zone Nj**, les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>.
- **sont admises, dans l'ensemble de la zone Nja, les occupations et** utilisations du sol suivantes :
- Les constructions d'abris de jardin d'une emprise au sol cumulée inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
  - Les abris pour animaux d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- sont admises, **dans l'ensemble** de la zone Ni, les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne remettant pas en cause** le caractère naturel du secteur ;
  - les **équipements d'accompagnement** liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
  - Les affouillements et exhaussements liés aux utilisations du sol autorisées au sein du secteur et aux activités de loisir ;
  - les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable ;
- sont admises, **dans l'ensemble de la zone Nlc**, les occupations et utilisations du sol suivantes :
- L'**aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs, en application de l'article L. 443-1 du Code de l'urbanisme** ;
  - Les habitations légères de loisirs ;
  - les **équipements d'accompagnement** liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
  - les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur ;
- **sont admises, dans l'ensemble** de la zone Nm, les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions, aménagements et installations nécessaires **aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** ;
  - les constructions, aménagements et installations nécessaires à **l'hébergement** ;
  - les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur ;

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

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

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

- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - Que l'augmentation de l'emprise au sol de l'ensemble des extensions autorisées ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent PLUi ;
  - Qu'elle n'entrave pas le développement des activités existantes sur le site.
- Le changement de destination de bâtiments à condition qu'il s'inscrive dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère, pour les destinations d'habitation, d'hébergement touristique ou de restauration ;
- La construction d'annexes (garage, abri de jardin, ...) et de piscines accolées ou non aux habitations, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
  - la superficie projetée doit être inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée (la superficie des piscine n'est pas limitée),
  - les annexes doivent être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation existante.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs. ;
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (ex. : yourtes, chalets, roulotte, cabanes dans les arbres...), sous réserve que les matériaux employés facilitent leur insertion dans un environnement naturel (bois, toile ...), que l'emprise au sol de chaque construction ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> et que l'emprise au sol totale des constructions ne dépasse pas 500 m<sup>2</sup> ;
- les constructions et installations d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (équipements sportifs...) ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- Les aires de stationnement liées à une activité autorisée sur la zone.

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

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

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

- Pour les constructions existantes à usage d'activités artisanales ou industrielles, d'entrepôts et de bureaux, de se limiter :
  - à une adaptation ou à une réfection,
  - à l'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité,
  - à une augmentation de 1000 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette augmentation ne compromet pas la qualité paysagère du site,
  - à une surélévation.
- Pour les constructions, aménagements et installations liés à la destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans le cadre de l'évolution de l'activité liée au cercle canin, de se limiter :
  - A une emprise au sol maximale cumulée autorisée de 1000 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.

### N3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé.

## II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Volumétrie et implantation des constructions

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

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

### N5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs Nj, Nja et Nenr, les constructions doivent être implantées en limite ou à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

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

### N6 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le secteur Nt :

- l'emprise au sol **maximale de l'ensemble des extensions** autorisées ne dépasse pas **20% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi** ;
- **l'emprise au sol cumulée** des annexes autorisées ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
- **l'emprise au sol** de chaque construction destinée à des hébergements légers de loisirs ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> et que **l'emprise au sol totale** cumulée de ces constructions ne doit pas dépasser 500m<sup>2</sup> ;

Dans le secteur Nj, **l'emprise au sol maximal des constructions** est limitée à 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Dans le secteur Nja, **l'emprise au sol maximal des constructions cumulée** est limitée à :

- 30 m<sup>2</sup> par unité foncière bâtie pour les abris de jardin ;
- 30 m<sup>2</sup> par unité foncière bâtie pour les abris ouverts pour animaux.

Dans les secteurs Ne et Nre, **l'emprise au sol maximale** est limitée à 500m<sup>2</sup> cumulée **à la date d'approbation du PLUi de la superficie de l'unité foncière** ;

Dans le secteur Nenr, **l'emprise au sol maximale est limitée à 50 m<sup>2</sup> cumulée à la date d'approbation du PLUi de la superficie de l'unité foncière** ;

Dans les secteurs NI, l'emprise au sol cumulée des constructions ne doit pas dépasser 80 m<sup>2</sup> par unité foncière ;

Dans les secteurs Nlc, **l'emprise au sol de chaque construction destinée à des hébergements** légers de loisirs ne doit pas **dépasser 40 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol totale** cumulée de ces constructions ne doit pas dépasser 500m<sup>2</sup> ;

Dans les secteurs Nm, **l'emprise au sol des constructions** est limitée à 1000m<sup>2</sup> cumulée **à la date d'approbation du PLUi de la superficie de l'unité foncière** ;

Dans les secteurs Nx, **l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière** ;

Dans le secteur Ny, **l'emprise au sol maximale supplémentaire** est limitée à 1000 m<sup>2</sup> par unité foncière à la date d'approbation du PLUi ;

Pour le reste de la zone, article non règlementé.

## N7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### La hauteur des constructions à usage d'habitations :

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

### La hauteur des autres constructions :

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

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

Dans le secteur Nj, et Nenr la hauteur des constructions est limitée à 2,50 m au faitage ou à **l'acrotère**.

Dans le secteur Nja, la hauteur des constructions est limitée à 3 m au faitage ou à **l'acrotère**.

Dans le secteur Nt :

- la hauteur maximale autorisée pour les extensions et **constructions d'annexes** est de 6 m au faitage ou à **l'acrotère** ;
- la hauteur maximale pour les constructions légère **d'hébergement hôtelier et touristique** est de 3,50 m au faitage ou à **l'acrotère**.

Dans le secteur Nre :

- la hauteur maximale autorisée pour les constructions existantes est de 3,50 m **au faitage ou à l'acrotère** ;

Dans les secteurs Nm, Ny la hauteur maximale des constructions autorisée ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal et peut être majorée de 20% en cas de nécessité technique. Sur un site sans construction, la hauteur ne devra **pas dépasser 6 mètres à l'acrotère**.

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

## N8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### N8 – 1 Généralités

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

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

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

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

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

Les travaux portant sur le bâti traditionnel local doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures (Cf. croquis **dans l'introduction générale**). En outre, les soubassements, les encadrements **d'ouvertures, les chaînages**, les appuis de fenêtre, les corniches, les souches de cheminées ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Toutefois, dans **le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine** et ne remettant pas en cause le premier alinéa sont acceptés.

N8 – 2 Les règles

<p>Les façades</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des bâtiments environnant.</i></li> </ul> <p><u><i>Pour les bâtiments traditionnels et habitations :</i></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire. L'enduit des murs en moellon peut être à pierre vue dans la mesure où seules quelques têtes de moellons restent apparentes (Cf. définition).</i></li> <li>• <i>Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,</i></li> <li>- <i>pour les extensions de constructions existantes,</i></li> <li>- <i>pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),</i></li> <li>- <i>pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.</i></li> <li>- <i>Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.</i></li> </ul> </li> </ul> <p><u><i>Pour les autres bâtiments :</i></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.</i></li> <li>• <i>Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.</i></li> <li>• <i>La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des bâtiments :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup>), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique au bâtiment ;</i></li> <li>- <i>Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...)</i></li> </ul> </li> </ul>
--------------------	---

Les toitures	<p><u>Pour les bâtiments traditionnels et habitations :</u>  <u>Pour les habitations, bâtiments traditionnels et leurs annexes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures à pente sont la règle. La pente générale doit être comprise entre 35 et 50° pour les bâtiments principaux. Toutefois, <b>sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat</b>, des dispositions différentes peuvent être autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume ou les projets de style architectural contemporain (<b>exemple d'ouverture à la modernité : toitures métalliques...</b>) ;</li> <li>- pour les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;</li> <li>- pour les appentis et vérandas ;</li> <li>- pour les extensions ou les réfections de bâtiments existants à la <b>date d'approbation du PLUi</b>, dont la pente de toiture est différente de celle admise dans la zone.</li> </ul> </li> <li>• Les toitures seront couvertes en ardoises, en tuiles plates de pays de tons patinés brun-rouge <b>d'une densité minimale de 44 tuiles au m<sup>2</sup></b>, de tuiles mécaniques de terre cuite de Bourgogne comportant un motif en losange, ou en <b>matériaux d'aspect identique</b>. Toutefois, la <b>réfection de la toiture à l'identique</b> peut être autorisée pour les <b>réfections de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dont la toiture est d'aspect différent à celle admise dans la zone</b>.</li> <li>• Une ouverture à la modernité se traduisant par <b>la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel</b> (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture <b>transparente</b>,...) <b>n'est autorisée</b> que dans le cas de volumes complémentaires, <b>tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle</b>, si cela est justifié par la <b>recherche d'une meilleure articulation des volumes</b>.</li> </ul> <p><u>Pour les autres bâtiments :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toitures devront être <b>de couleur foncée et d'aspect mat</b>.</li> </ul>
Les ouvertures et menuiseries	<p><u>Pour les bâtiments traditionnels et habitations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.</li> <li>• Les ouvertures doivent être <b>plus hautes que larges</b>, à l'exception des portes de garage.</li> <li>• Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) <b>dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade</b>, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de <b>bœuf</b>, vert foncé, brun foncé, gris foncé, <b>bleu-gris foncé, beige...</b> En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.</li> </ul>

	<p><u>En outre, pour les bâtiments traditionnels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être <b>visibles de l'extérieur</b>. Dans le cas de la préexistence de volets battants sur la construction : ceux-ci doivent être préservés en complément des volets roulants.</li> </ul> <p><u>Pour les autres bâtiments :</u> Article non réglementé.</p>
Les clôtures	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à leur environnement.</li> <li>• Les murs traditionnels en moellons ou en pierre de taille doivent être préservés. Des ouvertures ponctuelles peuvent être autorisées pour l'ouverture de nouveaux accès.</li> <li>• Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit par des haies</li> <li>• Soit par des grilles / grillages doublés ou non d'une haie</li> </ul> </li> </ul> <p>La construction de murs de clôture n'est autorisée que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour le remplacement d'un mur existant</li> <li>• Pour la prolongation d'un mur existant.</li> </ul> <p>La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.</p>
Les systèmes de valorisation des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>L'installation de dispositifs valorisant les énergies renouvelables est autorisée à condition de respecter les règles suivantes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier l'installation au sol ou sur un bâtiment secondaire</li> <li>- Ne pas être localisé dans une perspective monumentale</li> </ul> </li> </ul> <p><u>De plus, pour tous les bâtiments les règles suivantes doivent être respectées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en œuvre respectant une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.</li> <li>- Recherche de regroupement des panneaux <b>d'un seul tenant plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture.</b></li> <li>- Implantation dans le respect de la composition de la façade et la géométrie des versants de toit</li> </ul> <p>Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être <b>d'aspect mat et foncé.</b></p>
Vérandas, abris de piscine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ils sont autorisés dès <b>lors qu'ils s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.</b></li> <li>• <b>L'ossature doit être constituée d'éléments fins.</b> Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.</li> </ul>

## N9 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTIONS

### Dispositions applicables aux espaces non bâtis

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

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

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

### Dispositions applicables aux aires de stockage :

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

## N10 - STATIONNEMENT

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

## III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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