3- Règlement

Tome 1 :

RÈGLEMENT ECRIT

COMMUNAUTÉ Touraine-Est Vallées

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 11 décembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 11 décembre 2025
portant approbation du PLUi

Communauté Touraine-Est Vallées

Vincent MORETTE
Président de Touraine-Est Vallées

atu
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : LA ZONE UA 5
1_ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 6
2_ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 9
3_ Équipement et réseaux 20
CHAPITRE 2 : LA ZONE UB 23
1_ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 24
2_ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 27
3_ Équipement et réseaux 37
CHAPITRE 3 : LA ZONE UC 40
1_ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 41
2_ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 44
3_ Équipement et réseaux 54
CHAPITRE 4 : LA ZONE UP 57
1_ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 58
2_ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 61
3_ Équipement et réseaux 66
CHAPITRE 5 : LA ZONE UE 69
1_ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 70
2_ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 72
3_ Équipement et réseaux 76
CHAPITRE 6 : LA ZONE UX 78
1_ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 79
2_ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 82
3_ Équipement et réseaux 90
CHAPITRE 7 : LA ZONE UD 93
1_ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 94
2_ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 98
3_ Équipement et réseaux 108

CHAPITRE 8 : LA ZONE 1AUH 111
1_ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 112
2_ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 115
3_ Équipement et réseaux 126
CHAPITRE 9 : LA ZONE 1AUX 129
1_ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 130
2_ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 132
3_ Équipement et réseaux 138
CHAPITRE 10 : LA ZONE 2AU 140
1_ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 141
2_ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 143
3_ Équipement et réseaux 145
CHAPITRE 11 : LA ZONE A 147
1_ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 148
2_ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 152
3_ Équipement et réseaux 162
CHAPITRE 12 : LA ZONE N 164
1_ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 165
2_ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 169
3_ Équipement et réseaux 178
CHAPITRE 13 : LES ANNEXES DU REGLEMENT 181
1_ Les règles spécifiques des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (stecal) 183
2_ Les règles s'appliquant aux éléments classés au titre de l'article l151-23 199
3_ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics 201
4_ Les emplacements réservés pour programme de logement 209
5_ les Perimètres d'attente de projet global d'amenagement (papag) 210
6_ Le lexique 211

CHAPITRE 1 : LA ZONE UA

La zone UA : les bourgs renforcés

La zone UA comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur UAa : les centres élargis
  - Sous-secteur UAa1 : le centre-bourg d'Azay/C.
  - Sous-secteur UAa2 : le quartier des Coteaux à Monnaie
  - Sous-secteur UAa3 : le centre-ville élargi de Montlouis/L.
  - Sous-secteur UAa4 : le quartier de la Croix Blanche à Montlouis/L.
  - Sous-secteur UAa5 : les Brossereaux à Montlouis/L.
  - Sous-secteur UAa6 : le site Cosson à Vernou/B.
  - Sous-secteur UAa7 : deux ilots du centre-ville de Vouvray

- Secteur UAb : les espaces de maisons individuelles à investir
  - Sous-secteur UAb1 : les espaces de maisons individuelles à Azay/C.
  - Sous-secteur UAb2 : l'entrée sud du bourg de Reugny
  - Sous-secteur UAb3 : les abords du Coteau du Saveton à Véretz
  - Sous-secteur UAb4 : les Acacias à Véretz

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- *Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme*
- *Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement)*
- *Les linéaires de diversité commerciale, dont les modalités d'application sont exprimées ci-après (section 1.3, si la zone est concernée),*
- *Les secteurs de mixité sociale, dont les modalités d'application sont exprimées ci-après (section 1.3, si la zone est concernée),*
- *Les emplacements réservés pour programme de logement (dont la liste figure en annexe 4 du présent règlement),*
- *Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement)*
- *Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti »)*
- *Les périmètres d'Attente de Projet Global d'Aménagement (annexes du règlement 5)*

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions nouvelles à usage industriel (dont les installations nécessaires aux centrales photovoltaïques au sol), d'entrepôt, agricole ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;

- le stationnement des caravanes ;

- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;

- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures etc. ;

- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou à la gestion des eaux de ruissellement ;

- les pylônes pour antennes relai de téléphonie mobile ;

- les occupations et utilisations du sol susceptibles d'aggraver les risques de mouvements de terrain ou les risques d'inondation ;

- la démolition des murs traditionnels de clôture ou de soutènement.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique, il est interdit d'effectuer le déplacement d'éléments de patrimoine en relation directe avec leur localisation et leur environnement.

1.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'exception de celles interdites, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de participer au renforcement du centre-bourg ou du centre-ville ;

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;

- d'être compatibles avec les équipements publics existants ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.).

De plus, pour **les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état technique de la construction ou en cas de risques de péril ;

- la démolition d'éléments partiels sans intérêt patrimonial (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée ;

- dans les ensembles bâtis, seules sont autorisées les annexes et extensions à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à l'identité du site et de préserver les vues sur le grand paysage ;

- l'abattage des arbres n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

Les annexes disjointes de petite taille (emprise au sol maximale de 12 m² et hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère), à l'exclusion des piscines, sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et de caractéristiques des constructions.

1.3_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Mixité fonctionnelle

Le long des **linéaires de diversité commerciale à** protéger délimités sur le règlement graphique, le changement de destination des constructions à usage d'artisanat, de commerces de détails, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, vers de l'habitation est interdit.

2. Mixité sociale

Les secteurs de mixité sociale sont délimités sur le règlement graphique.

Les opérations de création de logements neufs excédant un seuil sont admis sous réserve de contenir une part de logements locatifs sociaux :

- à partir de 20 logements sur la commune de Montlouis-sur-Loire,

- à partir de 18 logements dans les autres communes.

A partir de ce seuil, l'opération doit intégrer :

- À l'exception des sous-secteurs listés ci-après, au moins 20% de logements locatifs sociaux et au moins 6 logements locatifs sociaux au total, quel que soit le pourcentage obtenu.

- Pour l'opération les Capucines à Monnaie : au moins 25% de logements locatifs sociaux et au moins 6 logements locatifs sociaux au total, quel que soit le pourcentage obtenu.

- En sous-secteur UAa4 : au moins 30% de logements locatifs sociaux et au moins 6 logements locatifs sociaux au total, quel que soit le pourcentage obtenu.

- En sous-secteur UAa5 : au moins 30% de logements locatifs sociaux.

- Pour l'opération la Carrée à la Ville-aux-Dames : au moins 30% de logements locatifs sociaux et au moins 6 logements locatifs sociaux au total, quel que soit le pourcentage obtenu.

Pour les projets situés dans une Zone d'Aménagement Concerté, l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux peut être appréciée à l'échelle globale de la ZAC.

Des emplacements réservés pour programme de logements sont institués (cf liste en annexe du règlement).

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions de logements ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs.

Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

Lorsqu'il y a une contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine et celles concernant la typologie bâtie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les prescriptions concernant cette typologie bâtie qui l'emportent.

1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

➔ **Pour les autres constructions**, l'emprise au sol maximale est de :

- dans le secteur UAa, 60% de la superficie du terrain ;

- dans le sous-secteur UAa6, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale ;

- dans le secteur UAb, 50% de la superficie du terrain.

2. Hauteur maximale des constructions

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

➔ **Pour les autres constructions :**

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

À l'exception des sous-secteurs listés ci-après, dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions principales est de 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, dans le cas d'une toiture-terrasse, au-dessus de cette hauteur maximale un étage en attique est autorisé.

- sous-secteur UAa6, la hauteur totale maximale des constructions principales est 12 mètres.

- sous-secteur UAa7, la hauteur maximale des constructions principales est de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, une hauteur supérieure peut être autorisée pour pouvoir respecter les prescriptions du PPRI.

À l'exception du sous-secteur mentionné ci-après, dans le secteur UAb, la hauteur maximale des constructions principales est de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, une hauteur supérieure peut être autorisée :

- si une construction située sur un terrain contigu est déjà d'une hauteur supérieure et sans pouvoir dépasser cette hauteur ;

- pour pouvoir respecter les prescriptions du PPRI.

- sous-secteur UAb4, la hauteur maximale des constructions principales est de 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, dans le cas d'une toiture-terrasse, au-dessus de cette hauteur maximale un étage en attique est autorisé.

Quel que soit le secteur ou sous-secteur :

- la hauteur maximale des annexes disjointes est de 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;

- au-delà des hauteurs maximales autorisées, la hauteur maximale des extensions et des annexes accolées est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Pour les autres constructions :**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit participer à la cohérence de l'espace urbain en constitution.

À l'exception des sous-secteurs listés ci-après, dans le secteur UAa, les constructions principales doivent être implantées de manière à avoir une façade (ou partie de façade) à moins de 3 mètres des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles s'appliquent à chaque terrain à bâtir issu de la division.

- sous-secteur UAa1, le recul des constructions par rapport à la rue de la Poste est de 5 mètres minimum.

- sous-secteur UAa2, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

- sous-secteur UAa3, les constructions principales doivent être implantées, pour au moins un point de façade, au sein d'une bande constructible comprise entre 0 et 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

- sous-secteur UAa4, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

- sous-secteur UAa5, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

- sous-secteur UAa6, il n'est pas fixé de règle d'implantation à l'exception des rues de la République et de la Thierrière.

À l'exception des sous-secteurs listés ci-après, dans le secteur UAb, les constructions principales et les annexes doivent être implantées de manière à avoir une façade (ou une partie de façade) à moins de 5 mètres des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles s'appliquent à chaque terrain à bâtir issu de la division.

- sous-secteur UAb1, les constructions principales et les annexes doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres des voies et emprises publiques.

- sous-secteur UAb2, les constructions principales et les annexes doivent être implantées de manière à avoir une façade (ou une partie de façade) comprise entre 3 et 10 mètres de la RD47.

- sous-secteur UAb3, les constructions principales et les annexes doivent être implantées de manière à avoir une façade (ou une partie de façade) comprise entre 5 et 10 mètres du chemin de la Bretonnière.

- sous-secteur UAb4, le recul des constructions :

- par rapport à la rue des Acacias est de 5 mètres minimum ;

- par rapport à la RD976 est de 10 mètres minimum.

Quel que soit le secteur ou sous-secteur :

- il n'est pas fixé de règle de recul pour les annexes disjointes de la construction principale ;

- une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;

- une implantation différente peut être admise pour des extensions de bâtiments existants, dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires),** il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Les piscines** doivent être implantées en respectant une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Cette distance se calcule par rapport à la limite du bassin.

➔ **Pour les autres constructions :**

- En secteur UAa, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci ;

- En secteur UAb, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

  - Dans le sous-secteur UAb2 : en complément de cette disposition, l'implantation sur limite séparative latérale ne devra s'opérer que sur une seule limite (l'implantation sur les 2 limites séparatives latérale n'est pas admise).

Dans toutes la zones, lorsqu'une construction s'implante en retrait d'une limite séparative, elle doit respecter une distance minimale de tout point de sa façade au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Cette distance minimale ne doit pas être inférieure :

- à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
- à 3 mètres (1 mètre pour les annexes de petite taille).

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant

2.2_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou installation doit respecter le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, constructions voisines, etc.).

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut... doivent être recouverts.

Les travaux réalisés sur une construction ancienne (en particulier les constructions édifiées avant 1948) doivent contribuer à leur préservation et à leur mise en valeur. Les interventions, qu'il s'agisse de rénovation, de transformation ou d'extension, veilleront à respecter les caractéristiques architecturales, les matériaux et les volumes d'origine, tout en permettant l'adaptation aux usages contemporains.

➔ Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

➔ Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

➔ La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, sachant que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, la construction doit épouser la pente éventuelle.

Schémas illustratifs

Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles, etc.) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Seul le régalage des terres excavées est autorisé.

Cependant, des mouvements de terre peuvent être admis pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;

- pour des raisons de gestion des eaux pluviales ;

- pour des raisons d'accessibilité ;

- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

2. Volumétrie

Les volumes doivent être cohérents avec les constructions environnantes.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation et l'implantation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs et à limiter les co-visibilités que ce soit au sein de l'opération ou vis à vis des constructions voisines.

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin ce qui n'exclue pas une hiérarchisation des façades entre-elles (principale, arrière, latérales).

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement. Les couleurs des enduits sont à prendre dans un camaïeu de tons sable inspiré de la couleur des enduits traditionnels environnants.

Lorsque la brique est présente sur des constructions voisines, les façades en maçonnerie de briques pleines ou les parements partiels en briques sont autorisés.

Le bois apparent doit être mis en œuvre avec un souci d'intégration et de qualité. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle, sous réserve d'un traitement assurant la stabilité de la couleur et évitant le grisement.

Néanmoins, le bois apparent et les matériaux imitant le bois sont interdits dans les communes de La Ville-aux-Dames et de Vouvray.

Dans le cas d'un bâtiment existant, **les devantures commerciales** (matériaux, couleurs) doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine sans masquer, ni recouvrir, même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.

Les **constructions à usage d'activité** doivent par leurs matériaux, leur aspect et leur couleur s'intégrer dans leur environnement.

4. Toitures

À l'exception :

- du secteur UAa, dans lesquels il n'est pas fixé de forme de toiture ;

- de la commune de Vouvray où les toitures à pentes sont obligatoires ;

les toitures à pentes sont la règle et les toitures-terrasses ne sont autorisées qu'en complément des toitures à pentes, les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour une construction adossée à une autre.

Dans le cas de toitures traditionnelles, sur des constructions principales à deux pentes et couvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect semblable, la pente de la toiture ne pourra être inférieure à 30°, cette pente minimale est de 40° sur la commune d'Azay/C. et il n'est pas fixé de pente minimale sur la commune de Montlouis/L.

Les formes et dimensions traditionnelles à la région des tuiles ou des ardoises doivent être respectées.

Dans le cas de couverture apparente employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les installations techniques en toiture ne doivent pas être visibles ou doivent faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les coffres des volets roulants doivent être posés de manière à ne pas présenter de saillie par rapport à la façade.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, … doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Les clôtures doivent être traitées en accord avec les façades.

Les murets, murs, piliers constitués de matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante tels les parpaings, le béton brut, etc. doivent être recouverts.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

Les clôtures sur rue contribuent à fabriquer l'espace public. Elles participent à la perception de l'ambiance de la rue et du quartier. En conséquence, elles doivent être adaptées (matériaux, proportions, composition) à l'espace urbain dans lequel elles sont édifiées.

Elles doivent être constituées :

- dans le sous-secteur UAb2 d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 0,80 mètre éventuellement surmonté d'une grille.

- dans le reste de la zone :

> soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 0,80 mètre éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé autant que possible d'une haie vive. En l'absence de haie, les systèmes occultants éventuels doivent être constitués de matériaux naturels de qualité.

> soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, un mur d'une hauteur supérieure est autorisé pour prolonger un mur existant. Dans la commune de Vouvray, les murs pleins sont interdits sauf s'il s'agit de prolonger un mur traditionnel.

En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées d'un mur ou d'un grillage doublé autant que possible d'une haie vive. Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse. Dans la commune de Vouvray, les murs pleins sont interdits sauf s'il s'agit de prolonger un mur traditionnel.

En limite d'une zone A ou N, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive en avant de laquelle un grillage, une grille ou un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels (bois, etc.), perméable à la petite faune, peut être implanté.

7. Annexes

Les **annexes de petite taille disjointes de la construction principale** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12 m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc., elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, etc.). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale (façades, toitures, etc.).

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, etc.) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

En particulier, **les coffrets techniques** doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les **capteurs solaires** (photovoltaïques ou production de chaleur solaire) doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture et respecter la géométrie du toit.

Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations etc.).

2.3_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

1. Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient maximal d'imperméabilisation est de :

- secteur UAa : 80% de la superficie du terrain ;

- secteur UAb : 70% de la superficie du terrain.

2. Plantations

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

Un minimum de 50% de l'espace non imperméabilisé doit être aménagé en pleine terre végétalisée.

Pour les haies doublant une clôture, une composition variée est obligatoire.

En particulier, les haies ne doivent pas comporter exclusivement des plantes à feuillage persistant.

Les essences locales sont à privilégier.

Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont institués et identifiés sur le règlement graphique.

3. Prescription concernant les éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houpier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

4. Prescriptions concernant les éléments de patrimoine naturel classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cf annexes au règlement.

2.4_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation, des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

Le nombre de places de stationnement automobile minimal est de :

- dans le secteur UAa :

> 1 place par logement de 1 et 2 pièces (T1 et T2) ;

> 2 places par logement de 3 pièces et plus (T3 et plus).

- dans le secteur UAb : 2 places par logement dont une peut être couverte.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'aménagement de stationnements automobiles à usage collectif est obligatoire. Son nombre est à apprécier en fonction des besoins de l'opération et des possibilités de stationnement dans le voisinage.

Toute construction ou opération, à l'exception de celles ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace couvert destiné au stationnement sécurisé des vélos, aménagé conformément à la règlementation en vigueur. Le nombre de places minimal de stationnement vélo est de 2 par logement.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés 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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La création de voies en impasse doit être évitée. Elle n'est admise que lorsque les contraintes topographiques, foncières ou la structure urbaine existante ne permettent pas d'assurer une desserte par un maillage viaire.

Lorsque le recours à des voies en impasse est nécessaire, celle-ci doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, etc.) de faire aisément demi-tour.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents prééepurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

Sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;

- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir une desserte par les communications numériques (fourreau, chambre, etc.) suffisamment dimensionnée.

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu jusqu'en limite du domaine public.

CHAPITRE 2 : LA ZONE UB

La zone UB : les espaces urbains constitués

La zone UB comprend les secteurs suivants :

- Secteur UBa : les opérations ou parties d'opérations denses
    - Sous-secteur UBa1 : la ZAC des Hauts de Montlouis.

- Secteur UBb : les lotissements urbains

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- *Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme*
- *Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement)*
- *Les linéaires de diversité commerciale, dont les modalités d'application sont exprimées ci-après (section 1.3),*
- *Les secteurs de mixité sociale, dont les modalités d'application sont exprimées ci-après (section 1.3),*
- *Les emplacements réservés pour programme de logement (dont la liste figure en annexe 4 du présent règlement),*
- *Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement)*
- *Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti »)*
- *Les périmètres d'Attente de Projet Global d'Aménagement (annexes du règlement 5)*

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions nouvelles à usage industriel (dont les installations nécessaires aux centrales photovoltaïques au sol), d'entrepôt, agricole ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;

- le stationnement des caravanes ;

- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;

- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures etc. ;

- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou à la gestion des eaux de ruissellement ;

- les pylônes pour antennes relai de téléphonie mobile ;

- les occupations et utilisations du sol susceptibles d'aggraver les risques de mouvements de terrain ou les risques d'inondation ;

- la démolition des murs traditionnels de clôture ou de soutènement.

De plus, pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique, est interdit :

- le déplacement d'éléments de patrimoine en relation directe avec leur localisation et leur environnement.

1.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'exception de celles interdites, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;

- d'être compatibles avec les équipements publics existants ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.).

De plus, pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état technique de la construction ou en cas de risques de péril ;

- la démolition d'éléments partiels sans intérêt patrimonial (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée ;

- dans les ensembles bâtis, seules sont autorisées les annexes et extensions à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à l'identité du site et de préserver les vues sur le grand paysage ;

- l'abattage des arbres n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

Les **annexes disjointes de petite taille** (emprise au sol maximale de 12 m² et hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère), à l'exclusion des piscines, sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et de caractéristiques des constructions.

1.3_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Mixité fonctionnelle

Le long des **linéaires de diversité commerciale à protéger** délimités sur le règlement graphique, le changement de destination des constructions à usage d'artisanat, de commerces de détails, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, vers de l'habitation est interdit.

2. Mixité sociale

Les secteurs de mixité sociale sont délimités sur le règlement graphique.

Dans les secteurs de mixité sociale, les opérations de création de logements neufs excédant un seuil sont admis sous réserve de contenir une part de logements locatifs sociaux :

- à partir de 20 logements sur la commune de Montlouis-sur-Loire,

- à partir de 18 logements dans les autres communes.

A partir de ce seuil, l'opération doit intégrer :

- au moins 20% de logements locatifs sociaux,

- un minimum de 6 logements locatifs sociaux, quel que soit le pourcentage obtenu.

Pour les projets situés dans une Zone d'Aménagement Concerté, l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux peut être appréciée à l'échelle globale de la ZAC.

Des emplacements réservés pour programme de logements sont institués (cf. liste en annexe du règlement).

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions de logements ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs.

Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

Lorsqu'il y a une contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine et celles concernant la typologie bâtie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les prescriptions concernant cette typologie bâtie qui l'emportent.

1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

➔ **Pour les autres constructions**, l'emprise au sol maximale est de :

- dans le secteur UBa, hormis en UBa1, 60% de la superficie du terrain ;

- en secteur UBa1, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée ;

- dans le secteur UBb, 50% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBb, dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles s'appliquent à chaque terrain à bâtir issu de la division.

2. Hauteur maximale des constructions

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaire),** il n'est pas fixé de hauteur maximale.

➔ **Pour les autres constructions :**

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

Dans le secteur UBa, hormis en UBa1, la hauteur maximale des constructions principales est de 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

En secteur UBa1, la hauteur maximale des constructions est de 16 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le secteur UBb, la hauteur maximale des constructions principales est de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, une hauteur supérieure peut être autorisée pour pouvoir respecter les prescriptions du PPRI.

Quel que soit le secteur :

- la hauteur maximale des annexes disjointes est de 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;

- au-delà des hauteurs maximales autorisées, la hauteur maximale des extensions et des annexes accolées est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ Il n'est pas fixé de règle de recul pour **les annexes disjointes** de la construction principale.

➔ **Pour les autres constructions :**

L''implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être cohérente avec la forme urbaine de la rue.

Dans le secteur UBa, il n'est pas fixé d'autre règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le secteur UBb, les constructions principales doivent être implantées :

- soit dans l'alignement de l'une des façades situées sur les terrains contigus ;

- soit avec un recul compris entre les alignements des constructions situées sur les terrains contigus de part et d'autre.

En l'absence de construction de référence sur les terrains contigus, l'implantation sera celle de la construction principale la plus proche sur le même côté de la rue.

Quel que soit le secteur :

- une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;

- une implantation différente peut être admise pour des extensions de bâtiments existants, dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires),** il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Les piscines** doivent être implantées en respectant une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Cette distance se calcule par rapport à la limite du bassin.

➔ **Les autres constructions** peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance minimale de tout point du bâtiment à édifier du point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être respectée. Cette distance minimale ne doit pas être inférieure :

- à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
- à 3 mètres (1 mètre pour les annexes de petite taille).

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant

2.2_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou installation doit respecter le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, constructions voisines, etc.).

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut ... doivent être recouverts.

Les travaux réalisés sur une construction ancienne (en particulier les constructions édifiées avant 1948) doivent contribuer à leur préservation et à leur mise en valeur. Les interventions, qu'il s'agisse de rénovation, de transformation ou d'extension, veilleront à respecter les caractéristiques architecturales, les matériaux et les volumes d'origine, tout en permettant l'adaptation aux usages contemporains.

➔ Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

➔ Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

➔ La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, sachant que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, la construction doit épouser la pente éventuelle.

Schémas illustratifs

Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles, etc.) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Seul le régalage des terres excavées est autorisé.

Cependant, des mouvements de terre peuvent être admis pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;

- pour des raisons de gestion des eaux pluviales ;

- pour des raisons d'accessibilité ;

- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

2. Volumétrie

Les volumes doivent être cohérents avec les constructions environnantes.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation et l'implantation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs et à limiter les co-visibilités que ce soit au sein de l'opération ou vis à vis des constructions voisines.

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin ce qui n'exclue pas une hiérarchisation des façades entre-elles (principale, arrière, latérales).

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement. Les couleurs des enduits sont à prendre dans un camaïeu de tons sable inspiré de la couleur des enduits traditionnels environnants.

Lorsque la brique est présente sur des constructions voisines, les façades en maçonnerie de briques pleines ou les parements partiels en briques sont autorisés.

Le bois apparent doit être mis en œuvre avec un souci d'intégration et de qualité. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle, sous réserve d'un traitement assurant la stabilité de la couleur et évitant le grisement.

Néanmoins, le bois apparent et les matériaux imitant le bois sont interdits dans les communes de La Ville-aux-Dames et de Vouvray.

Dans le cas d'un bâtiment existant, **les devantures commerciales** (matériaux, couleurs) doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine sans masquer, ni recouvrir, même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.

Les **constructions à usage d'activité** doivent par leurs matériaux, leur aspect et leur couleur s'intégrer dans leur environnement.

4. Toitures

À l'exception :

- de la commune de Vouvray où les toitures à pentes sont obligatoires ;

- de la commune de Reugny où il n'est pas fixé de règle de forme de toiture ;

les toitures à pentes sont la règle et les toitures-terrasses ne sont autorisées qu'en complément des toitures à pentes, les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour une construction adossée à une autre.

Dans le cas de toitures traditionnelles, sur des constructions principales à deux pentes et couvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect semblable, la pente de la toiture ne pourra être inférieure à 30°, cette pente minimale est de 40° sur la commune d'Azay/C. et il n'est pas fixé de pente minimum sur la commune de Montlouis/L.

Les formes et dimensions traditionnelles à la région des tuiles ou des ardoises doivent être respectées.

Dans le cas de couverture apparente employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les installations techniques en toiture ne doivent pas être visibles ou doivent faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les coffres des volets roulants doivent être posés de manière à ne pas présenter de saillie par rapport à la façade.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, … doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Les clôtures doivent être traitées en accord avec les façades.

Les murets, murs, piliers constitués de matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante tels les parpaings, le béton brut, etc. doivent être recouverts.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- Dans l'ensemble de la zone (hormis en secteur UBa1) : 1,80 mètre,
- En secteur UBa1, la hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre.

Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

Les clôtures sur rue contribuent à fabriquer l'espace public. Elles participent à la perception de l'ambiance de la rue et du quartier. En conséquence, elles doivent être adaptées (matériaux, proportions, composition) à l'espace urbain dans lequel elles sont édifiées.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 0,80 mètre éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé autant que possible d'une haie vive. En l'absence de haie, les systèmes occultants éventuels doivent être constitués de matériaux naturels de qualité.

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, un mur d'une hauteur supérieure est autorisé pour prolonger un mur existant. Dans la commune de Vouvray, les murs pleins sont interdits sauf s'il s'agit de prolonger un mur traditionnel.

- Uniquement en UBa1, sont également admis les grilles ou grillages sur poteaux métalliques fins, doublé(e)s ou non d'une haie vive.

En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées d'un mur ou d'un grillage doublé autant que possible d'une haie vive. Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse. Dans la commune de Vouvray, les murs pleins sont interdits sauf s'il s'agit de prolonger un mur traditionnel.

En limite d'une zone A ou N, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive en avant de laquelle un grillage, une grille ou un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels (bois, etc.), perméable à la petite faune, peut être implanté.

7. Annexes

Les **annexes de petite taille disjointes de la construction principale** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12 m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc., elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, etc.). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale (façades, toitures, etc.).

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, etc.) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

En particulier, **les coffrets techniques** doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les **capteurs solaires** (photovoltaïques ou production de chaleur solaire) doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture et respecter la géométrie du toit.

Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations etc.).

2.3_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

1. Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient maximal d'imperméabilisation est de :

- secteur UBa : 80% de la superficie du terrain ;

- secteur UBb : 70% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBb, dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles s'appliquent à chaque terrain à bâtir issu de la division.

2. Plantations

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

Un minimum de 50% de l'espace non imperméabilisé doit être aménagé en pleine terre végétalisée.

Pour les haies doublant une clôture, une composition variée est obligatoire.

En particulier, les haies ne doivent pas comporter exclusivement des plantes à feuillage persistant.

Les essences locales sont à privilégier.

Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont institués et identifiés sur le règlement graphique.

3. Prescription concernant les éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houpier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

4. Prescriptions concernant les éléments de patrimoine naturel classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cf annexes au règlement.

2.4_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

Le nombre de places de stationnement automobile minimal est de :

- dans le secteur UBa :

> 1 place par logement de 1 et 2 pièces (T1 et T2) ;

> 2 places par logement de 3 pièces et plus (T3 et plus).

- dans le secteur UBb : 2 places par logement dont une peut être couverte.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'aménagement de stationnements automobiles à usage collectif est obligatoire. Son nombre est à apprécier en fonction des besoins de l'opération et des possibilités de stationnement dans le voisinage.

Toute construction ou opération, à l'exception de celles ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace couvert destiné au stationnement sécurisé des vélos, aménagé conformément à la règlementation en vigueur. Lle nombre de places minimal de stationnement vélo est de 2 par logement.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés 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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La création de voies en impasse doit être évitée. Elle n'est admise que lorsque les contraintes topographiques, foncières ou la structure urbaine existante ne permettent pas d'assurer une desserte par un maillage viaire.

Lorsque le recours à des voies en impasse est nécessaire, celle-ci doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, etc.) de faire aisément demi-tour.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents prééépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

Sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;

- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir une desserte par les communications numériques (fourreau, chambre, etc.) suffisamment dimensionnée.

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu jusqu'en limite du domaine public.

CHAPITRE 3 : LA ZONE UC

La zone UC : les quartiers verdoyants (existants ou en devenir)

La zone UC comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur UCa : les quartiers en « nappe »
  - Sous-secteur UCa1 : le quartier nord du bourg de Monnaie
  - Sous-secteur UCa2 : le hameau de la Vitrie à Véretz

- Secteur UCb : les quartiers linéaires
  - Sous-secteur UCb1 : l'urbanisation aux abords des coteaux belvédères de Chançay
  - Sous-secteur UCb2 : l'entrée sud du bourg de Reugny

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- *Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme*
- *Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement)*
- *Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement)*
- *Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti »)*

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions nouvelles à usage industriel (dont les installations nécessaires aux centrales photovoltaïques au sol), d'entrepôt ;

- les constructions à usage agricole à l'exception du secteur UCb1 ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;

- le stationnement des caravanes ;

- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;

- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures etc. ;

- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou à la gestion des eaux de ruissellement ;

- les pylônes pour antennes relai de téléphonie mobile ;

- les occupations et utilisations du sol susceptibles d'aggraver les risques de mouvements de terrain ou les risques d'inondation ;

- la démolition des murs traditionnels de clôture ou de soutènement.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique, est interdit :

- le déplacement d'éléments de patrimoine en relation directe avec leur localisation et leur environnement.

1.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'exception de celles interdites, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;

- d'être compatibles avec les équipements publics existants ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.) ;

- pour les constructions agricoles dans le secteur UCb1 d'être compatibles avec les conditions de desserte du secteur.

De plus, pour **les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état technique de la construction ou en cas de risques de péril ;

- la démolition d'éléments partiels sans intérêt patrimonial (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée ;

- dans les ensembles bâtis, seules sont autorisées les annexes et extensions à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à l'identité du site et de préserver les vues sur le grand paysage ;

- l'abattage des arbres n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

Les **annexes disjointes de petite taille** (emprise au sol maximale de 12 m² et hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère), à l'exclusion des piscines, sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et de caractéristiques des constructions.

1.3_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Mixité fonctionnelle

Néant

2. Mixité sociale

Néant

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions de logements ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs.

Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

Lorsqu'il y a une contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine et celles concernant la typologie bâtie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les prescriptions concernant cette typologie bâtie qui l'emportent.

1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

➔ **Pour les autres constructions**, à l'exception du sous-secteur mentionné ci-après, l'emprise au sol maximale est de 30% de la superficie du terrain.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles s'appliquent à chaque terrain à bâtir issu de la division.

- sous-secteur UCa1, l'emprise au sol maximale est de 50% de la superficie du terrain.

2. Hauteur maximale des constructions

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, (dont ferroviaires),** il n'est pas fixé de hauteur maximale.

➔ **Pour les autres constructions :**

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage ;

À l'exception du sous-secteur mentionné ci-après, la hauteur maximale des constructions principales est de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

- sous-secteur UCb1 : la hauteur maximale des constructions principales est de 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Quel que soit le secteur ou le sous-secteur :

- la hauteur maximale des annexes disjointes est de 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;

- au-delà des hauteurs maximales autorisées, la hauteur maximale des extensions et des annexes accolées est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Pour les autres constructions :**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être cohérente avec la forme urbaine de la rue.

Dans le secteur UCa, à l'exception du sous-secteur mentionné ci-après, les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

- sous-secteur UCa2 :

> les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la RD85 ;

> les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Dans le secteur UCb, à l'exception des sous-secteurs listés ci-après, les constructions principales doivent être implantées, pour au moins un point de façade, au sein d'une bande constructible comprise entre 5 et 25 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLUi.

- sous-secteur UCb1 : les constructions principales doivent être implantées au sein d'une bande constructible comprise entre 5 et 25 mètres par rapport à la rue des Violettes ou à la rue du Château de Vau.

- sous-secteur UCb2 : les constructions principales doivent être implantées de manière à avoir une façade (ou partie de façade) comprise entre 10 et 30 mètres de la RD46.

Quel que soit le secteur :

- une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;

- une implantation différente peut être admise pour des extensions de bâtiments existants, dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires),** il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Les piscines** doivent être implantées en respectant une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Cette distance se calcule par rapport à la limite du bassin.

➔ **Les autres constructions** doivent être implantées en retrait des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative n'est donc pas admise (hormis dans le cas dérogatoire exprimé ci-après).

Elles doivent respecter une distance minimale de tout point de leur façade au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Cette distance minimale ne doit pas être inférieure :

- à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
- à 3 mètres (1 mètre pour les annexes de petite taille).

En dérogation de ces dispositions, une construction principale peut être implantée sur une limite séparative latérale pour s'appuyer sur une construction principale existante déjà implantée sur cette même limite séparative sur le terrain voisin. Dans ce cas, la hauteur de la construction à édifier ne pourra excéder celle de ce bâtiment existant.

5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant

2.2_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou installation doit respecter le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, constructions voisines, etc.).

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut ... doivent être recouverts.

Les travaux réalisés sur une construction ancienne (en particulier les constructions édifiées avant 1948) doivent contribuer à leur préservation et à leur mise en valeur. Les interventions, qu'il s'agisse de rénovation, de transformation ou d'extension, veilleront à respecter les caractéristiques architecturales, les matériaux et les volumes d'origine, tout en permettant l'adaptation aux usages contemporains.

➔ Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

➔ Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

➔ La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, sachant que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, la construction doit épouser la pente éventuelle.

Schémas illustratifs

Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles, etc.) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Seul le régalage des terres excavées est autorisé.

Cependant, des mouvements de terre peuvent être admis pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;

- pour des raisons de gestion des eaux pluviales ;

- pour des raisons d'accessibilité ;

- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

2. Volumétrie

Les volumes doivent être cohérents avec les constructions environnantes.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation et l'implantation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs et à limiter les co-visibilités que ce soit au sein de l'opération ou vis à vis des constructions voisines.

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin ce qui n'exclue pas une hiérarchisation des façades entre-elles (principale, arrière, latérales).

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement. Les couleurs des enduits sont à prendre dans un camaïeu de tons sable inspiré de la couleur des enduits traditionnels environnants.

Lorsque la brique est présente sur des constructions voisines, les façades en maçonnerie de briques pleines ou les parements partiels en briques sont autorisés.

Le bois apparent doit être mis en œuvre avec un souci d'intégration et de qualité. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle, sous réserve d'un traitement assurant la stabilité de la couleur et évitant le grisement.

Néanmoins, le bois apparent et les matériaux imitant le bois sont interdits dans les communes de La Ville-aux-Dames et de Vouvray.

Dans le cas d'un bâtiment existant, les devantures commerciales (matériaux, couleurs) doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine sans masquer, ni recouvrir, même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.

Les constructions à usage d'activité doivent par leurs matériaux, leur aspect et leur couleur s'intégrer dans leur environnement.

4. Toitures

À l'exception :

- de la commune de Vouvray et du sous-secteur UCb1 où les toitures à pentes sont obligatoires ;

- de la commune de Reugny où il n'est pas fixé de règle de forme de toiture ;

les toitures à pentes sont la règle et les toitures-terrasses ne sont autorisées qu'en complément des toitures à pentes, les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour une construction adossée à une autre.

Dans le cas de toitures traditionnelles, sur des constructions principales à deux pentes et couvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect semblable, la pente de la toiture ne pourra être inférieure à 30°, cette pente minimale est de 40° sur la commune d'Azay/C. et il n'est pas fixé de pente minimale sur la commune de Montlouis/L.

Les formes et dimensions traditionnelles à la région des tuiles ou des ardoises doivent être respectées.

Dans le cas de couverture apparente employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les installations techniques en toiture ne doivent pas être visibles ou doivent faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les coffres des volets roulants doivent être posés de manière à ne pas présenter de saillie par rapport à la façade.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, … doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Les clôtures doivent être traitées en accord avec les façades.

Les murets, murs, piliers constitués de matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante tels les parpaings, le béton brut, etc. doivent être recouverts.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons de sécurité dûment justifiées.

Les clôtures sur rue contribuent à fabriquer l'espace public. Elles participent à la perception de l'ambiance de la rue et du quartier. En conséquence, elles doivent être adaptées (matériaux, proportions, composition) à l'espace urbain dans lequel elles sont édifiées.

Les clôtures sur rue et les clôtures en limite d'une zone A ou N doivent être constituées d'une haie vive en avant de laquelle un grillage ou un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels (bois, etc.), perméable à la petite faune, peut être implanté.

Dans les communes de Monnaie et Azay/C. les clôtures sur rue doivent avoir un soubassement maçonné compris entre 10 et 20 cm.

En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées d'un mur, une grille ou d'un grillage doublé autant que possible d'une haie vive. Une attention particulière doit être portée au raccordement

entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse. Dans la commune de Vouvray, les murs pleins sont interdits sauf s'il s'agit de prolonger un mur traditionnel.

7. Annexes

Les **annexes de petite taille disjointes de la construction principale** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12 m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc., elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, etc.). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

A l'exception des communes de Montlouis/L., Reugny, La Ville-aux-Dames et Vernou/B. pour lesquelles il n'est pas fixé de règles d'aspect extérieur à condition d'une recherche de qualité, les **autres annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale (façades, toitures, etc.).

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, etc.) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

En particulier, **les coffrets techniques** doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les **capteurs solaires** (photovoltaïques ou production de chaleur solaire) doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture et respecter la géométrie du toit.

Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations etc.).

2.3_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

1. Coefficient d'imperméabilisation

À l'exception du sous-secteur mentionné ci-après, le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 50% de la superficie du terrain avec un maximum de 500 m².

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles s'appliquent à chaque terrain à bâtir issu de la division.

- sous-secteur UCa1 : le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 60% de la superficie du terrain avec un maximum de 500 m².

2. Plantations

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

Un minimum de 50% de l'espace non imperméabilisé doit être aménagé en pleine terre végétalisée.

Il doit être planté au minimum un arbre pour 100 m² d'espace non imperméabilisé.

Pour les haies doublant une clôture, une composition variée est obligatoire.

En particulier, les haies ne doivent pas comporter exclusivement des plantes à feuillage persistant.

Les essences locales sont à privilégier.

Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont institués et identifiés sur le règlement graphique.

3. Prescription concernant les éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houpier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

4. Prescriptions concernant les éléments de patrimoine naturel classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cf annexes au règlement.

2.4_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

Le nombre de places de stationnement automobile minimale est de 2 places par logement dont une peut être couverte.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'aménagement de stationnements automobiles à usage collectif est obligatoire. Son nombre est à apprécier en fonction des besoins de l'opération et des possibilités de stationnement dans le voisinage.

Toute construction ou opération, à l'exception de celles ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace couvert destiné au stationnement sécurisé des vélos, aménagé conformément à la règlementation en vigueur. Le nombre de places minimal de stationnement vélo est de 2 par logement.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés 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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La création de voies en impasse doit être évitée. Elle n'est admise que lorsque les contraintes topographiques, foncières ou la structure urbaine existante ne permettent pas d'assurer une desserte par un maillage viaire.

Lorsque le recours à des voies en impasse est nécessaire, celle-ci doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, etc.) de faire aisément demi-tour.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents prééépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

Sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;

- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir une desserte par les communications numériques (fourreau, chambre, etc.) suffisamment dimensionnée.

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu jusqu'en limite du domaine public.

CHAPITRE 4 : LA ZONE UP

La zone UP : les espaces urbains patrimoniaux

La zone UP comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur UPa : les centres-bourgs traditionnels

  - Sous-secteur UPa2 : les centres-bourgs traditionnels linéaires

- Secteur UPb : les noyaux ruraux traditionnels

- Secteur UPc : les vallons urbanisés

- Secteur UPd : les coteaux belvédères

  - Sous-secteurs UPb1, UPc1 et UPd1 : les espaces patrimoniaux à vocation agricole et/ou viticole

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- *Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme*
- *Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement)*
- *Les linéaires de diversité commerciale, dont les modalités d'application sont exprimées ci-après (section 1.3),*
- *Les secteurs de mixité sociale, dont les modalités d'application sont exprimées ci-après (section 1.3),*
- *Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement)*
- *Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti »)*
- *Les périmètres d'Attente de Projet Global d'Aménagement (annexes du règlement 5)*

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions nouvelles à usage industriel (dont les installations nécessaires aux centrales photovoltaïques au sol), d'entrepôt ;

- Sauf dans les sous-secteurs UPb1, UPc1 et UPd1, les constructions et installations agricoles ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;

- le stationnement des caravanes ;

- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;

- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures etc. ;

- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou à la gestion des eaux de ruissellement ;

- les pylônes pour antennes relai de téléphonie mobile ;

- les occupations et utilisations du sol susceptibles d'aggraver les risques de mouvements de terrain ou les risques d'inondation ;

- la démolition des murs traditionnels de clôture ou de soutènement.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique, est interdit :

- le déplacement d'éléments de patrimoine en relation directe avec leur localisation et leur environnement.

1.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'exception de celles interdites, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;

- d'être compatibles avec les équipements publics existants ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.) ;

- pour les constructions agricoles dans les sous-secteurs UPb1, UPc1 et UPd1, d'être compatibles avec les conditions de desserte du secteur.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état technique de la construction ou en cas de risques de péril ;

- la démolition d'éléments partiels sans intérêt patrimonial (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée ;

- dans les ensembles bâtis, seules sont autorisées les annexes et extensions et, dans les sous-secteurs UPb1, UPc1 et UPd1, les constructions agricoles éventuelles, à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à l'identité du site et de préserver les vues sur le grand paysage ;

- l'abattage des arbres n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

Les **annexes disjointes de petite taille** (emprise au sol maximale de 12 m² et hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère), de type abris de jardin, sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et de caractéristiques des constructions.

1.3_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Mixité fonctionnelle

Le long des **linéaires de diversité commerciale à protéger** délimités sur le règlement graphique, le changement de destination des constructions à usage d'artisanat, de commerces de détails, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, vers de l'habitation est interdit.

2. Mixité sociale

Dans les secteurs de mixité sociale, les opérations de création de logements neufs excédant un seuil sont admis sous réserve de contenir une part de logements locatifs sociaux :

- à partir de 20 logements sur la commune de Montlouis-sur-Loire,

- à partir de 18 logements dans les autres communes.

A partir de ce seuil, l'opération doit intégrer :

- au moins 20% de logements locatifs sociaux,

- un minimum de 6 logements locatifs sociaux, quel que soit le pourcentage obtenu.

Pour les projets situés dans une Zone d'Aménagement Concerté, l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux peut être appréciée à l'échelle globale de la ZAC.

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions de logements ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs.

Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

Lorsqu'il y a une contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine et celles concernant la typologie bâtie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les prescriptions concernant cette typologie bâtie qui l'emportent.

1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

➔ **Pour les autres constructions**, l'emprise au sol maximale est de :

- dans les secteurs UPa, UPc et UPd, 80% de la superficie du terrain ;

- dans le sous-secteur UPa2, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale ;

- dans le secteur UPb, 50% de la superficie du terrain.

2. Hauteur maximale des constructions

Rappel : la zone UP est couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoine.

Néant

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

Rappel : la zone UP est couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoine.

Néant

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : la zone UP est couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoine.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires),** il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Les piscines** doivent être implantées en respectant une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Cette distance se calcule par rapport à la limite du bassin.

➔ **Les autres constructions** peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance minimale de tout point du bâtiment à édifier du point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être respectée. Cette distance minimale ne doit pas :

- être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
- être inférieure à 3 mètres (1 mètre pour les annexes de petite taille).

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Rappel : la zone UP est couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoine.

Néant

2.2_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : la zone UP est couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoine.

Toute nouvelle construction ou évolution d'une construction existante doit avoir des caractéristiques, notamment architecturales, de volumétrie et d'implantation qui préservent et/ou renforcent le caractère spécifique de la forme patrimoniale dans laquelle elle s'insère.

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut ... doivent être recouverts.

Les travaux réalisés sur une construction ancienne (en particulier les constructions édifiées avant 1948) doivent contribuer à leur préservation et à leur mise en valeur. Les interventions, qu'il s'agisse de rénovation, de transformation ou d'extension, veilleront à respecter les caractéristiques architecturales, les matériaux et les volumes d'origine, tout en permettant l'adaptation aux usages contemporains.

Les murs anciens traditionnels doivent être préservés et restaurés.

Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

Lorsqu'il y a une contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine et celles concernant la typologie bâtie d'une construction, ce sont les prescriptions concernant cette typologie bâtie qui l'emportent.

1. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

2. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

3. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, …) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

En particulier, **les coffrets techniques** doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les **capteurs solaires** (photovoltaïques ou production de chaleur solaire) doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture et respecter la géométrie du toit.

Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux.

4. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations, etc.).

2.3_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

1. Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient maximal d'imperméabilisation est de :

- secteurs UPa, UPc,et UPd : 80% de la superficie du terrain ;

- sous-secteur UPa2 : il n'est pas fixé de coefficient maximal d'imperméabilisation ;

- secteur UPb : 60% de la superficie du terrain.

2. Plantations

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

Un minimum de 50% de l'espace non imperméabilisé doit être aménagé en pleine terre végétalisée.

Il doit être planté au minimum un arbre pour 100 m² d'espace non imperméabilisé.

Pour les haies doublant une clôture, une composition variée est obligatoire.

En particulier, les haies ne doivent pas comporter exclusivement des plantes à feuillage persistant.

Les essences locales sont à privilégier.

Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont institués et identifiés sur le règlement graphique.

3. Prescription concernant les éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houpier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

4. Prescriptions concernant les éléments de patrimoine naturel classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cf annexes au règlement.

2.4_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

Le nombre de places de stationnement automobile minimale est de 1 place par logement.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'aménagement de stationnements automobiles à usage collectif est obligatoire. Son nombre est à apprécier en fonction des besoins de l'opération et des possibilités de stationnement dans le voisinage.

Toute construction ou opération, à l'exception de celles ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace couvert destiné au stationnement sécurisé des vélos, aménagé conformément à la règlementation en vigueur. Le nombre de places minimal de stationnement vélo est de 2 par logement.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés 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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La création de voies en impasse doit être évitée. Elle n'est admise que lorsque les contraintes topographiques, foncières ou la structure urbaine existante ne permettent pas d'assurer une desserte par un maillage viaire.

Lorsque le recours à des voies en impasse est nécessaire, celle-ci doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, etc.) de faire aisément demi-tour.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents prééépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

Sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;

- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir une desserte par les communications numériques (fourreau, chambre, etc.) suffisamment dimensionnée.

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu jusqu'en limite du domaine public.

CHAPITRE 5 : LA ZONE UE

La zone UE : les sites d'équipements

La zone UE comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Sous-secteur UE1 : un projet de gendarmerie à Azay/C.
- Sous-secteur UE2 : un projet de centre technique municipal à Véretz

- Secteur UEa : les sites d'équipements privés

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- *Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme*
- *Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement)*
- *Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement)*
- *Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti »)*

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au 1.2 sont interdites.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique, est interdit :

- le déplacement d'éléments de patrimoine en relation directe avec leur localisation et leur environnement.

1.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;

- d'être compatibles avec les équipements publics existants et en particulier les voies de desserte ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.) ;

- dans le secteur UEa, les constructions et installations nécessaires aux activités présentes sur le site à la date d'approbation du PLUi ;

- dans le sous-secteur UE1, les constructions et installations nécessaires à une gendarmerie, y compris les logements afférents ;

- dans le sous-secteur UE2, les constructions et installations nécessaires pour un centre technique municipal ;

- dans le reste de la zone :

> les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (dont ferroviaires) ;

> les infrastructures, les ouvrages et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état technique de la construction ou en cas de risques de péril ;

- la démolition d'éléments partiels sans intérêt patrimonial (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée ;

- dans les ensembles bâtis, seules sont autorisées les annexes et extensions à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à l'identité du site et de préserver les vues sur le grand paysage ;

- l'abattage des arbres n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

1.3_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Mixité fonctionnelle

Néant

2. Mixité sociale

Néant

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'usage du bâtiment.

Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

Lorsqu'il y a une contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine et celles concernant la typologie bâtie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les prescriptions concernant cette typologie bâtie qui l'emportent.

1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

Néant

2. Hauteur maximale des constructions

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle de hauteur

➔ **Pour les autres constructions**, la hauteur maximale est, sauf impératif technique dûment justifié, de 12 mètres.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Pour les autres constructions**, à l'exception des sous-secteurs UE1 et UE2, le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est de 10 mètres.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;

Une implantation différente peut être admise pour des extensions de bâtiments existants, dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

- sous-secteur UE1, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

- sous-secteur UE2, le recul des constructions par rapport à la RD976 est de 15 mètres minimum.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

➔ **Les autres constructions** doivent être implantées en retrait des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative n'est donc pas admise.

Elles doivent respecter une distance minimale de tout point de ces bâtiments au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Cette distance minimale ne doit pas être inférieure :

- à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
- à 3 mètres (1 mètre pour les annexes de petite taille).

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant.

2.2_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou installation doit respecter le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, constructions voisines, etc.).

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut ... doivent être recouverts.

➔ Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

1. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie et doublées d'une haie vive d'essences variées.

Sauf dispositions légales ou règlementaires particulières à l'établissement considéré, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En limite d'une zo ne A ou N, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive en avant de laquelle un grillage, une grille ou un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels (bois, etc.), perméable à la petite faune, peut être implanté.

2. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

3. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, etc.) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

En particulier, **les coffrets techniques** doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les **capteurs solaires** (photovoltaïques ou production de chaleur solaire) doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture et respecter la géométrie du toit.

Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux.

4. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations etc.).

2.3_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

1. Coefficient d'imperméabilisation

Néant

2. Plantations

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

Pour les haies doublant une clôture, une composition variée est obligatoire.

En particulier, les haies ne doivent pas comporter exclusivement des plantes à feuillage persistant.

Les essences locales sont à privilégier.

Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont institués et identifiés sur le règlement graphique.

3. Prescription concernant les éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houpier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

4. Prescriptions concernant les éléments de patrimoine naturel classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cf annexes au règlement.

2.4_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Toute construction ou opération, à l'exception de celles ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace couvert destiné au stationnement sécurisé des vélos, aménagé conformément à la règlementation en vigueur.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation, des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés 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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents prééprurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

Sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;

- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

CHAPITRE 6 : LA ZONE UX

La zone UX : les sites d'activité économique

La zone UX comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur UXa : les zones d'activité dites « ordinaires »
    - Sous-secteur UXa1 : les Brosses à Larçay
    - Sous-secteur UXa2 : les Brossereaux à Montlouis/L.
    - Sous-secteur UXa3 : le Bout du Potager à Véretz
    - Sous-secteur UXa4 : Launay à Chançay et Vernou-sur-Brenne

- Secteur UXb : les zones d'activité stratégiques
    - Sous-secteur UXb1 : la Carte à Monnaie
    - Sous-secteur UXb2 : les Ormeaux-Thuisseaux à Montlouis/L.
    - Sous-secteur UXb3 : l'Étang Vignon à Vouvray

- Secteur UXc : les zones industrielles

- Secteur UXd : la ZAC de Qualiparc

- Secteur UXe : les entreprises hors zone d'activités
    - Sous-secteur UXe1 : Vaubrault à Chançay

- Secteur UXf : le site de l'INRAE

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- *Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme*
- *Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement)*
- *Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement)*
- *Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti »)*
- *Les périmètres d'Attente de Projet Global d'Aménagement (annexes du règlement 5)*

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au 1.2 sont interdites.

Sont en particulier interdites, à l'exception des secteurs UXa1 et UXe1, les centrales photovoltaïques au sol.

Sont de plus interdites dans le secteur UXd, les aires de stockage des produits issus de l'activité de l'établissement ou nécessaires à celle-ci.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique, est interdit :

- le déplacement d'éléments de patrimoine en relation directe avec leur localisation et leur environnement.

1.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;

- d'être compatibles avec les équipements publics existants et en particulier les voies de desserte ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.) ;

à l'exception des secteurs et sous-secteurs listés ci-après, les constructions et installations suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités économiques : commerces, activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activité ;

- les aires de stationnement ;

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires) ;

- les aires de stockage des produits issus de l'activité de l'établissement ou nécessaires à celle-ci.

- <u>sous- secteurs UXa1 et UXe1</u>, sont de plus autorisées les centrales photovoltaïques au sol à condition qu'elles ne génèrent pas de consommation d'espace.

- <u>sous-secteurs UXa3, UXb2 et UXb3,</u> sont de plus autorisées les constructions et installations à usage agricole ;

- <u>sous-secteurs UXa4</u>, sont également interdits :

> les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;

> les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures etc. ;

- <u>sous-secteur UXa2,</u> parmi les constructions et installations à usage économique, seules sont autorisées :

> les constructions et installations à destination « commerce et activités de service » ;

> les extensions et annexes des constructions existantes.

- <u>secteur UXf</u> parmi les constructions et installations à usage économique, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité de l'INRAE.

- sous-secteur UXe1, les constructions et installations relevant des sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « industrie » et « entrepôt » utilisées pour le **stockage, même temporaire, de boues d'épuration issues de stations de traitement des eaux usées** est interdit. Cette disposition est applicable tant pour les constructions neuves que le changement d'usage et de destination des constructions existantes.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état technique de la construction ou en cas de risques de péril ;

- la démolition d'éléments partiels sans intérêt patrimonial (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée ;

- dans les ensembles bâtis, seules sont autorisées les annexes et extensions à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à l'identité du site et de préserver les vues sur le grand paysage ;

- l'abattage des arbres n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

1.3_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Mixité fonctionnelle

Néant

2. Mixité sociale

Néant

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

Lorsqu'il y a une contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine et celles concernant la typologie bâtie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les prescriptions concernant cette typologie bâtie qui l'emportent.

1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

➔ **Pour les autres construction**s, l'emprise au sol maximale est :

- secteurs UXa (hormis en sous-secteur UXa4), UXb et UXc : 80% de la superficie du terrain.

- secteur UXd : 70% de la superficie du terrain.

- secteurs UXe, UXf et en sous-secteur UXa4 : 60% de la superficie du terrain.

2. Hauteur maximale des constructions

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle de hauteur

➔ **Pour les autres constructions**, la hauteur maximale est :

- secteurs UXa : 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

- secteur UXb : 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

- secteur UXc : 20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

- secteur UXd : 13 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

- secteur UXe : celle de la plus haute des constructions existantes.

- secteur UXf : 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

➔ **Pour les autres constructions**, le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est de :

- secteur UXa, UXb et UXf : 5 mètres minimum.

- sous-secteur UXa3 :

> 15 mètres minimum par rapport à la RD976 ;

> 5 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

- sous-secteur UXb1 :

> 25 m minimum de l'axe de la RD910 ;

> 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

- sous-secteur UXb3 :

> 15 mètres minimum par rapport à la RD47 ;

> 7 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

- secteurs UXc et UXe : 10 mètres minimum.

- secteur UXd :

> le long de la RD85 : 5 mètres minimum ;

> le long de la rue de la Frelonnerie : 10 mètres minimum ;

> dans le reste du secteur : 4 mètres maximum, une implantation au-delà de 4 mètres peut être autorisée sous réserve d'une justification technique ou urbanistique.

- Dans tous les secteurs :

> une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;

> une implantation différente peut être admise pour des extensions de bâtiments existants, dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

➔ **Pour les autres constructions :**

Lorsque les dispositions ci-après permettent l'implantation en limite séparative, cette possibilité est conditionnée à la bonne réalisation de mesures indispensables à la sécurité, notamment vis-à-vis du risque incendie.

Lorsqu'une implantation en retrait par rapport aux limites séparatives est possible ou est imposée, les règles exprimées sont appliquées de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les constructions doivent respecter une distance minimale de retrait par rapport aux limites de la zone UX. Elles devront respecter une distance minimale au moins égale à la moitié de leur hauteur (H/2), sans toutefois pouvoir être inférieure à 10 mètres dans toutes les zones, hormis en UXb où cette distance minimale est de 7 mètres.

En dehors de ce cas de figure, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont les suivantes :

- En secteur UXd, les constructions peuvent être implantées :
    - en limites séparatives ;
    - en retrait de la limite séparative. Le cas échéant, elles devront respecter une distance de retrait minimal de tout point de sa façade au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Cette distance minimale ne doit pas être inférieure :
        - à 2,5 mètres, si le mur longeant la limite séparative est aveugle ;
        - au tiers de la hauteur du bâtiment (H/3), si le mur longeant la limite séparative comporte des ouvertures ou des baies. Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui

en est le plus rapproché doit être au moins égal au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points.

- En secteurs UXa et UXb, les constructions peuvent être implantées :
    - en limites séparatives, hormis en UXa4 où un retrait est imposé ;
    - en retrait de la limite séparative. Le cas échéant, elles devront respecter une distance de retrait minimal de tout point de sa façade au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Cette distance minimale ne doit pas être inférieure :
        - à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
        - à un retrait minimal de :
            - 5 mètres en UXa,
            - 10 mètres en UXb.

- En secteurs UXc, UXe et UXf, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative n'est donc pas admise.

  Elles doivent respecter une distance minimale de tout point de ces bâtiments au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Cette distance minimale doit :

    - être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
    - Ne pas être inférieure à 10 mètres.

Dans tous les secteurs, des dispositions particulières peuvent être admises ou imposés :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;
- Pour les extensions de constructions existantes, une implantation différente peut être admise. Dans ce cas, l'implantation initiale de la construction existante peut être maintenue pour son extension, sous réserve ne pas porter atteinte au caractère de son environnement.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant

2.2_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou installation doit respecter le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, constructions voisines, etc.).

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut ... doivent être recouverts.

➔ Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

1. Les constructions à usage d'activités

Les constructions doivent présenter une unité et une qualité quant aux matériaux et aux teintes utilisées.

Une attention particulière sera apportée aux façades donnant sur l'espace public.

Dans le sous-secteur UXa3, aucune façade arrière ne pourra donner sur la RD976.

Les enseignes doivent être traitées en harmonie avec l'architecture de la construction et la polychromie employée.

2. Les constructions à usage d'habitation

Les éventuelles constructions à usage d'habitation doivent être intégrées dans le corps du bâtiment d'activités.

3. Les aires de stockage

Les aires de stockage seront autant que possible incluses dans une construction.

Dans le cas contraire, lorsqu'elles ne concernent pas des produits exposés à la vente, elles doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public et les terrains mitoyens (murets, haies, implantation sur le terrain, etc.) ;

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie et doublées d'une haie vive d'essences variées.

Dans le secteur UXd, elles doivent être constituées d'un grillage sur support métallique, et doublées d'une haie vive d'essences variées.

Sauf dispositions légales ou règlementaires particulières à l'établissement considéré, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En limite d'une zone A ou N, les clôtures doivent être constituées d'une haie champêtre doublée d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels (bois, etc.).

5. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les abris de stockage des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

6. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, etc.) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

En particulier, les **coffrets techniques** doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les **capteurs solaires** (photovoltaïques ou production de chaleur solaire) doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture et respecter la géométrie du toit.

Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux.

7. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations etc.).

2.3_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

1. Coefficient d'imperméabilisation

Néant

2. Plantations

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En particulier,

- dans les secteurs UXa, UXb et UXc, au moins 10% de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisés ;

- dans le secteur UXd, au moins 15 % de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisés ;

- dans le secteur UXe et UXf, au moins 20% de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisés.

- Dans le sous-secteur UXa3, le recul par rapport à la RD976 doit être végétalisé et arboré.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être végétalisées.

Pour les haies doublant une clôture, une composition variée est obligatoire.

En particulier, les haies ne doivent pas comporter exclusivement des plantes à feuillage persistant.

Les essences locales sont à privilégier.

Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

Les reculs par rapport aux limites de la zone UX doivent faire l'objet d'aménagements soignés et de plantations participant à la bonne insertion de la zone d'activités dans son environnement.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont institués et identifiés sur le règlement graphique.

3. Prescription concernant les éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houpier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

4. Prescriptions concernant les éléments de patrimoine naturel classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cf annexes au règlement.

2.4_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Toute construction ou opération, doit comporter un espace couvert destiné au stationnement sécurisé des vélos, aménagé conformément à la règlementation en vigueur.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation, des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés 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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Aucun accès direct n'est autorisé sur les routes départementales.

Dans le sous-secteur UXa3, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD976. Les deux accès existants seront autant que nécessaires mutualisés. Ils doivent être aménagés ou restructurés de manière à assurer la sécurité des usagers de la RD976 et celle des usagers des accès eux-mêmes.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La création de voies en impasse doit être évitée. Elle n'est admise que lorsque les contraintes topographiques, foncières ou la structure urbaine existante ne permettent pas d'assurer une desserte par un maillage viaire.

Lorsque le recours à des voies en impasse est nécessaire, celle-ci doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, etc.) de faire aisément demi-tour.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents prééprurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

Sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;

- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir une desserte par les communications numériques (fourreau, chambre, etc.) suffisamment dimensionnée.

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu jusqu'en limite du domaine public.

CHAPITRE 7 : LA ZONE UD

La zone UD : les hameaux équipés à constructibilité limitée

La zone UD comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Sous-secteur UD1 : le Mélotin-Route de Monnaie à Reugny

- Secteurs UDpb, UDpc et UDpd : hameaux correspondant à des noyau rural traditionnel, des vallons urbanisés ou des coteaux belvédères

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- *Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme*
- *Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement)*
- *Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement)*
- *Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti »)*

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au 1.2 sont interdites.

Sont notamment interdites :

- les installations photovoltaïques au sol ;

- les installations agrivoltaïques au sol ;

- les pylônes destinés aux antennes relais.

De plus sont interdites, dans le sous-secteur UD1 les nouvelles constructions et installations à usage d'hébergement touristique.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique, est interdit :

- le déplacement d'éléments de patrimoine en relation directe avec leur localisation et leur environnement.

1.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant, à la sauvegarde des espaces naturels ainsi qu'aux paysages ;

- d'être compatibles avec les équipements publics existants et en particulier les voies de desserte ;

- d'être implantées, à l'exception des constructions à usage agricole, dans la zone d'implantation définie sur le règlement graphique ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.).

Les constructions et installations suivantes :

à <u>l'exception du sous-secteur UD1</u> :

- les annexes et extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à l'exception de celles à usage industriel ;

- le changement de destination des constructions existantes vers les destinations suivantes : le logement, l'hébergement touristique, la restauration, les autres équipements recevant du public et le bureau ;

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris le cas échéant les logements) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires) ;

<u>dans le sous-secteur UD1</u> :

- les annexes et extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLUi à l'exception de celles à usage industriel ;

- le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi vers les destinations suivantes : « le logement, l'hébergement touristique, la restauration, les autres équipements recevant du public et le bureau » ;

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris le cas échéant les logements) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure ;

- les constructions à usage de logement à conditions d'être légères et démontables, c'est à dire :

> sans terrassement ;

> de faible emprise au sol ;

> sans aucune imperméabilisation du sol autre que celle des constructions (construction principale et une seule annexe) ;

> d'une hauteur limitée ;

> ne comportant qu'une seule annexe.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état technique de la construction ou en cas de risques de péril ;

- la démolition d'éléments partiels sans intérêt patrimonial (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée ;

- dans les ensembles bâtis, seules sont autorisées les annexes et extensions à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à l'identité du site et de préserver les vues sur le grand paysage ;

- l'abattage des arbres n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

Les **annexes disjointes de petite taille** (emprise au sol maximale de 12 m² et hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère), à l'exclusion des piscines, sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et de caractéristiques des constructions.

1.3_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Mixité fonctionnelle

Néant

2. Mixité sociale

Néant

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

Dans les secteurs UDpb, UDpc et UDpd (concernés par l'OAP patrimoine) les nouvelles constructions et les évolutions des constructions existantes doivent participer, de par leur implantation, leur volumétrie (hauteur, emprise au sol, toitures, etc.), leur architecture (ordonnancement des façades, modénatures, etc.), leur rapport à l'espace public et leurs clôtures, au caractère de l'espace urbain dans lequel elles s'inscrivent et mettre en valeur ses caractéristiques propres.

Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

Lorsqu'il y a une contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine et celles concernant la typologie bâtie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les prescriptions concernant cette typologie bâtie qui l'emportent.

1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

➔ **Dans le secteur UD1, pour les constructions légères à usage de logement et leur annexe,** l'emprise au sol maximale est de :

- construction principale : 50 m² ;

- annexe : 30 m².

➔ **Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles qui en sont le prolongement, et pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure**, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

➔ **Pour les autres constructions,** l'emprise au sol maximale est de :

- extensions et annexes accolées : 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 150 m²

- annexes disjointes : 40 m² (hors piscines)

La date de référence est celle de l'approbation du PLUi.

2. Hauteur maximale des constructions

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de hauteur maximale

➔ **Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, la hauteur maximale est de 12 mètres.

➔ **Dans le secteur UD1, pour les constructions légères à usage de logement et leur annexe,** la hauteur maximale est 3 mètres en cas de toiture-terrasse, sinon 5 mètres au point le plus haut.

➔ **Pour les autres constructions à usage d'habitation,** en dehors des secteurs UDpb, UDpc et UDpd, la hauteur maximale est :

- pour les **annexes disjointes** : 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;

- pour les **extensions et les annexes accolées** est celle de la construction considérée.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure**, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et les constructions nécessaires à l'activité forestière**, en dehors des secteurs UDpb, UDpc et UDpd, le recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques est de 10 mètres.

Un recul inférieur peut être autorisé pour s'aligner sur une construction existante si les conditions de sécurité sont respectées.

➔ **Dans le sous-secteur UD1, les constructions légères à usage de logement et leur annexe,** doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

➔ **Pour les autres constructions,** en dehors des secteurs UDpb, UDpc et UDpd, le recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques est de 5 mètres.

Dans tous les cas :

- une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;

- une implantation différente peut être admise pour des extensions de bâtiments existants, dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires),** il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Les piscines** doivent être implantées en respectant une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Cette distance se calcule par rapport à la limite du bassin.

➔ **Dans le sous-secteur UD1, les constructions légères à usage de logement et leur annexe**, doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

➔ **Les autres constructions** doivent être implantées en retrait des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative n'est donc pas admise.

Elles doivent respecter une distance minimale de tout point de ces bâtiments au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Cette distance minimale ne doit pas être inférieure :

- à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
- à 3 mètres (1 mètre pour les annexes de petite taille).

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant

2.2_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : les secteurs UDpb, UDpc, UDpd sont couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoine.

Toute construction ou installation doit respecter le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, constructions voisines, etc.).

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut ... doivent être recouverts.

Les travaux réalisés sur une construction ancienne (en particulier les constructions édifiées avant 1948) doivent contribuer à leur préservation et à leur mise en valeur. Les interventions, qu'il s'agisse de rénovation, de transformation ou d'extension, veilleront à respecter les caractéristiques architecturales, les matériaux et les volumes d'origine, tout en permettant l'adaptation aux usages contemporains.

➔ Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

➔ Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

➔ **<u>Dans le sous-secteur UD1,</u> les constructions légères à usage de logement**, doivent être démontables. Les matériaux mis en œuvre pour ce faire doivent être traités avec soins et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

➔ Dans **les secteurs <u>UDpb, UDpc et UDpd</u> :**

Toute nouvelle construction ou évolution d'une construction existante doit avoir des caractéristiques, notamment architecturales, de volumétrie et d'implantation qui préservent et/ou renforcent le caractère spécifique de la forme patrimoniale dans laquelle elle s'insère.

Les murs anciens traditionnels doivent être préservés et restaurés.

➔ Les prescriptions suivantes s'appliquent **aux bâtiments agricoles** à l'exclusion d'impératifs techniques ou de bâtiments spécifiques tels que les serres.

Le choix des matériaux, leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les bardages et enduits doivent être :

- soit de teinte foncée ;

- soit de la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable, légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

➔ La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, sachant que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, la construction doit épouser la pente éventuelle.

Schémas illustratifs

Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles, etc.) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Seul le régalage des terres excavées est autorisé.

Cependant, des mouvements de terre peuvent être admis pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;

- pour des raisons de gestion des eaux pluviales ;

- pour des raisons d'accessibilité ;

- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

2. Volumétrie

Les volumes doivent être cohérents avec les constructions environnantes.

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin ce qui n'exclue pas une hiérarchisation des façades entre-elles (principale, arrière, latérales).

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement. Les couleurs des enduits sont à prendre dans un camaïeu de tons sable inspiré de la couleur des enduits traditionnels environnants.

Lorsque la brique est présente sur des constructions voisines, les façades en maçonnerie de briques pleines ou les parements partiels en briques sont autorisés.

Le bois apparent doit être mis en œuvre avec un souci d'intégration et de qualité. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle, sous réserve d'un traitement assurant la stabilité de la couleur et évitant le grisement.

Les constructions à usage d'activité doivent par leurs matériaux, leur aspect et leur couleur s'intégrer dans leur environnement.

4. Toitures

À l'exception :

- de la commune de Vouvray où les toitures à pentes sont obligatoires,

- de la commune de Reugny où il n'est pas fixé de règle de forme de toiture,

les toitures à pentes sont la règle et les toitures-terrasses ne sont autorisées qu'en complément des toitures à pentes, les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour une construction adossée à une autre.

Dans le cas de toitures traditionnelles, sur des constructions principales à deux pentes et couvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect semblable, la pente de la toiture ne pourra être inférieure à 30°, cette pente minimale est de 40° sur la commune d'Azay/C. et il n'est pas fixé de pente minimale sur la commune de Montlouis/L.

Les formes et dimensions traditionnelles à la région des tuiles ou des ardoises doivent être respectées.

Dans le cas de couverture apparente employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les installations techniques en toiture ne doivent pas être visibles ou doivent faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les coffres des volets roulants doivent être posés de manière à ne pas présenter de saillie par rapport à la façade.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, … doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Les clôtures doivent être traitées en accord avec les façades.

Les murets, murs, piliers constitués de matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante tels les parpaings, le béton brut, etc. doivent être recouverts.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive en avant de laquelle un grillage, une grille ou un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels (bois, etc.), perméable à la petite faune, peut être implanté.

Dans le sous-secteur UD1, Les clôtures doivent être de type « rural » et « naturel » : être perméables à la petite faune, constituées ou doublées de haies champêtres comprenant des arbres de haute tige. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

7. Annexes

Les **annexes de petite taille disjointes de la construction principale** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12 m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc.) elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, etc.). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

À l'exception des communes de Montlouis/L., Reugny, La Ville-aux-Dames et Vernou/B. pour lesquelles il n'est pas fixé de règles d'aspect extérieur à condition d'une recherche de qualité, les

autres annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale (façades, toitures, etc.).

8. Les verrières et vérandas (y compris dans les secteurs UDpb, UDpc et UDpd)

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers (y compris dans les secteurs UDpb, UDpc et UDpd)

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les éléments techniques (y compris dans les secteurs UDpb, UDpc et UDpd)

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, etc.) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

En particulier, **les coffrets techniques** doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les **capteurs solaires** (photovoltaïques ou production de chaleur solaire) doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture et respecter la géométrie du toit.

Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques (y compris dans les secteurs UDpb, UDpc et UDpd)

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations etc.).

2.3_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

1. Coefficient d'imperméabilisation

➔ **Dans le sous-secteur UD1, pour les constructions légères à usage de logement**, aucune autre imperméabilisation que celle des constructions n'est autorisée.

➔ **Pour les autres constructions à usage d'habitation**, le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 40% de la superficie du terrain avec un maximum de 400 m².

➔ **Pour les autres constructions**, il n'est pas fixé de coefficient d'imperméabilisation.

2. Plantations

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

➔ **Dans le sous-secteur UD1, pour les constructions légères à usage de logement**, un minimum de 90% de l'espace non imperméabilisé doit être aménagé en pleine terre et végétalisé.

➔ **Dans les autres cas**, un minimum de 60% de l'espace non imperméabilisé doit être aménagé en pleine terre végétalisée.

➔ **Dans tous les cas :**

Il doit être planté au minimum un arbre pour 100 m² d'espace non imperméabilisé.

Pour les haies doublant une clôture, une composition variée est obligatoire.

En particulier, les haies ne doivent pas comporter exclusivement des plantes à feuillage persistant.

Les essences locales sont à privilégier.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont institués et identifiés sur le règlement graphique.

3. Prescription concernant les éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houpier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

4. Prescriptions concernant les éléments de patrimoine naturel classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cf annexes au règlement.

2.4_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés 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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2. Eaux usées

➔ **<u>Dans le sous-secteur UD1,</u> pour les constructions légères à usage de logement**, l'assainissement des eaux usées doit être réalisée sur le terrain par un système conforme à la législation en vigueur.

➔ **Dans les autres cas :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

➔ **<u>Dans le sous-secteur UD1,</u> pour les constructions légères à usage de logement**, l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain est obligatoire.

➔ **Dans les autres cas**, sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;

- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

CHAPITRE 8 : LA ZONE 1AUH

La zone 1AUH : les espaces à urbaniser à vocation dominante résidentielle ouverts à l'urbanisation

La zone 1AUH comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur : 1AUHa : le secteur à urbaniser dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble
  - Sous-secteur 1AUHa1 : les Charpereaux à Azay/C.
  - Sous-secteur 1AUHa2 : le May à Azay/C.
  - Sous-secteur 1AUHa3 : le Clos du May à Azay/C.
  - Sous-secteur 1AUHa4 : la Massoterie à Chançay
  - Sous-secteur 1AUHa5 : la Plaudrie à Larçay
  - Sous-secteur 1AUHa51 : la Plaudrie-vallon de la Bergerie à Larçay
  - Sous-secteur 1AUHa6 : Maison Rouge à Monnaie
  - Sous-secteur 1AUHa7 : la Tourtellerie à Monnaie
  - Sous-secteur 1AUHa8 : la Raye à Reugny
  - Sous-secteur 1AUHa9 : le Coteau du Saveton à Véretz
  - Sous-secteur 1AUHa10 : la Carrée à La Ville-aux-Dames
  - Sous-secteur 1AUHa11 : Mado Robin à La Ville-aux-Dames
  - Sous-secteur 1AUHa12 : Champ Daveau à La Ville-aux-Dames

- Secteur : 1AUHb : le secteur urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au sous-secteur
  - Sous-secteur 1AUHb1 : la polarité de la voie verte à Chançay
  - Sous-secteur 1AUHb2 : la Gare à Monnaie
  - Sous-secteur 1AUHb3 : les Hauts de Montlouis
  - Sous-secteur 1AUHb4 : le site Bizeau à Véretz

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- *Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme*
- *Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement)*
- *Les secteurs de mixité sociale, dont les modalités d'application sont exprimées ci-après (section 1.3, si la zone est concernée),*
- *Les emplacements réservés pour programme de logement (dont la liste figure en annexe 4 du présent règlement),*
- *Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement)*
- *Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti »)*
- *Les périmètres d'Attente de Projet Global d'Aménagement (annexes du règlement 5)*

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'exception de celles interdites, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;

- d'être compatibles avec les équipements publics existants ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.).

- dans le secteur 1AUHa, de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du sous-secteur ;

- dans le secteur 1AUHb, d'être compatible avec la réalisation au fur et à mesure des équipements internes au sous-secteur ;

- dans les sous-secteurs 1AUHa11 et 1AUHb3, les annexes et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Dans le sous-secteur 1AUHa51, seuls sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la proximité de l'habitat, les constructions et installations suivantes :

- les équipements de loisirs de plein-air ;

- les aménagements, installations et petites constructions en lien avec l'usage d'un espace vert tels un kiosque, des jeux d'enfants…

- les abris de jardin.

De plus, **pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état technique de la construction ou en cas de risques de péril ;

- la démolition d'éléments partiels sans intérêt patrimonial (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée ;

- dans les ensembles bâtis, seules sont autorisées les annexes et extensions à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à l'identité du site et de préserver les vues sur le grand paysage ;

- l'abattage des arbres n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

Les **annexes disjointes de petite taille** (emprise au sol maximale de 12 m² et hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère), à l'exclusion des piscines, sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et de caractéristiques des constructions.

1.2_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Mixité fonctionnelle

Néant

2. Mixité sociale

Dans les secteurs de mixité sociale, les opérations de création de logements neufs excédant un seuil sont admis sous réserve de contenir une part de logements locatifs sociaux :

- à partir de 20 logements sur la commune de Montlouis-sur-Loire,

- à partir de 18 logements dans les autres communes.

A partir de ce seuil, l'opération doit intégrer :

- À l'exception des sous-secteurs listés ci-après, au moins 20% de logements locatifs sociaux et au moins 6 logements locatifs sociaux au total, quel que soit le pourcentage obtenu.

- sous-secteur 1AUHa6 : au moins 15% de logements locatifs sociaux et au moins 6 logements locatifs sociaux au total, quel que soit le pourcentage obtenu.

- sous-secteur 1AUHb3 : au moins 25% de logements locatifs sociaux et au moins 6 logements locatifs sociaux au total, quel que soit le pourcentage obtenu.

Pour les projets situés dans une Zone d'Aménagement Concerté, l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux peut être appréciée à l'échelle globale de la ZAC.

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions de logements ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs.

Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

Lorsqu'il y a une contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine et celles concernant la typologie bâtie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les prescriptions concernant cette typologie bâtie qui l'emportent.

1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

➔ **Pour les autres constructions**, à l'exception des sous-secteurs listés ci-après, l'emprise au sol maximale est de 50% de la superficie du terrain.

- <u>sous-secteurs 1AUHa3, 1AUHa10, 1AUHb2</u> : l'emprise au sol maximale est de 60% ;

- <u>sous-secteurs 1AUHb1, 1AUHb3</u> : il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

2. Hauteur maximale des constructions

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires),** il n'est pas fixé de hauteur maximale.

➔ **Pour les autres constructions,** tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

À l'exception des secteurs listés ci-après, la hauteur maximale des constructions est de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ; une hauteur supérieure peut être autorisée pour pouvoir respecter les prescriptions du PPRI ;

- sous-secteurs 1AUHa5, 1AUHa6, 1AUHa7, 1AUHa10, 1AUHa12, 1AUHb2 : la hauteur maximale des constructions principales est de 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, dans le cas d'une toiture-terrasse, au-dessus de cette hauteur maximale un étage en attique est autorisé ;

- sous-secteur 1AUHb3 : la hauteur maximale des constructions est de 16 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Quel que soit le secteur :

- la hauteur maximale des annexes disjointes est de 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;

- au-delà des hauteurs maximales autorisées, la hauteur maximale des extensions et des annexes accolées est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Pour les autres constructions,** à l'exception des sous-secteurs listés ci-après, il n'est pas fixé de règles d'implantation.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit participer à la cohérence de l'espace urbain en constitution.

- sous-secteur 1AUHa3 :

> les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la rue de la Poste ;

> les constructions principales doivent être implantées de manière à avoir une façade (ou une partie de façade) à moins de 3 mètres de la RD976 ;

> il n'est pas fixé de règles de recul par rapport aux autres voies et emprises publiques.

- sous-secteur 1AUHa4 :

> dans l'ilot nord, les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la rue Roche Fleurie ;

> dans l'ilot sud, les constructions principales doivent être implantées de manière à avoir une façade (ou une partie de façade) à moins de 5 mètres de la rue Roche Fleurie ;

> il n'est pas fixé de règles de recul par rapport aux autres voies et emprises publiques.

- sous-secteur 1AUHa6 :

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

- sous-secteur 1AUHa7 :

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

- sous-secteur 1AUHa8 :

> les constructions principales doivent être implantées de manière à avoir une façade (ou une partie de façade) à moins de 5 mètres de la route de la Lande ;

> les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

- sous-secteur 1AUHa10 :

> les constructions principales doivent avoir une façade (ou une partie de façade) comprise entre 3 et 5 mètres de la voie centrale ;

> les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de l'espace public situé au nord de l'opération ;

> il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques.

- sous-secteur 1AUHa12 :

> Les constructions principales doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la rue Nadia Boulanger ;

> il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux autres voies et emprises publiques.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires),** il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Les piscines** doivent être implantées en respectant une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Cette distance se calcule par rapport à la limite du bassin.

➔ **Pour les autres constructions :**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives (hormis dans les cas de figure exprimés ci-après, en zone 1AUHa6 et 1AUa7).

En sous-secteurs 1AUHa1, 1AUHa2, 1AUHa3, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

En sous-secteurs 1AUHa6, 1AUHa7 :

> les constructions principales peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) latérale(s) dans une bande de 30 mètres à partir de la limite des voies et emprises publiques ;

> au-delà de cette bande de 30 mètres, l'implantation en limite n'est pas admise. Les constructions principales doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait des limites séparatives, elle doit respecter une distance minimale de tout point de sa façade au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Cette distance minimale ne doit pas être inférieure :

- à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
- à 3 mètres (1 mètre pour les annexes de petite taille).

2.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions nouvelles à usage industriel (dont les installations nécessaires aux centrales photovoltaïques au sol), d'entrepôt, agricole ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;

- le stationnement des caravanes ;

- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;

- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures etc. ;

- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou à la gestion des eaux de ruissellement ;

- les pylônes pour antennes relai de téléphonie mobile ;

- les occupations et utilisations du sol susceptibles d'aggraver les risques de mouvements de terrain ou les risques d'inondation ;

- la démolition des murs traditionnels de clôture ou de soutènement.

Dans le secteur 1AUHa51, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au paragraphe 2 sont interdites.

De plus, pour les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique, est interdit :

- le déplacement d'éléments de patrimoine en relation directe avec leur localisation et leur environnement.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant

2.3_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou installation doit respecter le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, constructions voisines, etc.).

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut ... doivent être recouverts.

➔ Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

➔ Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

➔ La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, sachant que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, la construction doit épouser la pente éventuelle.

Schémas illustratifs

Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles, etc.) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Seul le régalage des terres excavées est autorisé.

Cependant, des mouvements de terre peuvent être admis pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;

- pour des raisons de gestion des eaux pluviales ;

- pour des raisons d'accessibilité ;

- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

2. Volumétrie

Les volumes doivent être cohérents avec les constructions environnantes.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation et l'implantation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs et à limiter les co-visibilités que ce soit au sein de l'opération ou vis à vis des constructions voisines.

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin ce qui n'exclue pas une hiérarchisation des façades entre-elles (principale, arrière, latérales).

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement. Les couleurs des enduits sont à prendre dans un camaïeu de tons sable inspiré de la couleur des enduits traditionnels environnants.

Lorsque la brique est présente sur des constructions voisines, les façades en maçonnerie de briques pleines ou les parements partiels en briques sont autorisés.

Le bois apparent doit être mis en œuvre avec un souci d'intégration et de qualité. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle, sous réserve d'un traitement assurant la stabilité de la couleur et évitant le grisement.

Néanmoins , le bois apparent et les matériaux imitant le bois sont interdits dans les communes de La Ville-aux-Dames et de Vouvray.

Dans le cas d'un bâtiment existant, **les devantures commerciales** (matériaux, couleurs) doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine sans masquer, ni recouvrir, même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux.

Les **constructions à usage d'activité** doivent par leurs matériaux, leur aspect et leur couleur s'intégrer dans leur environnement.

4. Toitures

À l'exception de la commune de Vouvray, des secteurs 1AUHa1 et 1AUHa3 où les toitures à pentes sont obligatoires, il n'est pas fixé de règle de forme de toitures.

Dans le cas de toitures traditionnelles, sur des constructions principales à deux pentes et couvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect semblable, la pente de la toiture ne pourra être inférieure à 30°, cette pente minimale est de 40° sur la commune d'Azay/C. et il n'est pas fixé de pente minimale sur la commune de Montlouis/L.

Les formes et dimensions traditionnelles à la région des tuiles ou des ardoises doivent être respectées.

Dans le cas de couverture apparente employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les installations techniques en toiture ne doivent pas être visibles ou doivent faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les coffres des volets roulants doivent être posés de manière à ne pas présenter de saillie par rapport à la façade.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, … doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Les clôtures doivent être traitées en accord avec les façades.

Les murets, murs, piliers constitués de matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante tels les parpaings, le béton brut, etc. doivent être recouverts.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre. Une hauteur supérieure peut être autorisée pour de raisons de sécurité dûment justifiées.

Les clôtures sur rue contribuent à fabriquer l'espace public. Elles participent à la perception de l'ambiance de la rue et du quartier. En conséquence, elles doivent être adaptées (matériaux, proportions, composition) à l'espace urbain dans lequel elles sont édifiées.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 0,80 mètre éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé autant que possible d'une haie vive. En l'absence de haie, les systèmes occultants éventuels doivent être constitués de matériaux naturels de qualité.

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, un mur d'une hauteur supérieure est autorisé pour prolonger un mur existant. Dans la commune de Vouvray, les murs pleins sont interdits sauf s'il s'agit de prolonger un mur traditionnel.

En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées d'un mur ou d'un grillage doublé autant que possible d'une haie vive. Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse. Dans la commune de Vouvray, les murs pleins sont interdits sauf s'il s'agit de prolonger un mur traditionnel.

En limite d'une zone A ou N, les clôtures doivent être constituées d'une haie vive en avant de laquelle un grillage, une grille ou un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels (bois, etc.), perméable à la petite faune, peut être implanté.

7. Annexes

Les **annexes de petite taille disjointes de la construction principale** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12 m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc., elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, etc.). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale (façades, toitures, etc.).

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, etc.) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

En particulier, **les coffrets techniques** doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture et respecter la géométrie du toit.

Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations etc.).

2.4_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

1. Coefficient d'imperméabilisation

À l'exception des sous-secteurs listés ci-après, le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 70% de la superficie du terrain.

- sous-secteurs 1AUHb1, 1AUHb3 : il n'est pas fixé de coefficient d'imperméabilisation maximal.

2. Plantations

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

Un minimum de 50% de l'espace non imperméabilisé doit être aménagé en pleine terre végétalisée.

Pour les haies doublant une clôture, une composition variée est obligatoire.

En particulier, les haies ne doivent pas comporter exclusivement des plantes à feuillage persistant.

Les essences locales sont à privilégier.

Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

3. Prescription concernant les éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houpier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

4. Prescriptions concernant les éléments de patrimoine naturel classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cf annexes au règlement.

2.5_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

À l'exception des sous-secteurs listés ci-après, le nombre de places de stationnement automobile minimal est de 2 places par logement dont une peut être couverte.

- sous-secteurs 1AUHa5, 1AUHa6, 1AUHa7, 1AUHa10, 1AUHa12, 1AUHb2, 1AUHb3 : le nombre minimal de places de stationnement automobile est de :

> 1 place par logement de 1 et 2 pièces (T1 et T2) ;

> 2 places par logement de 3 pièces et plus (T3 et plus).

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'aménagement de stationnements automobiles à usage collectif est obligatoire. Son nombre est à apprécier en fonction des besoins de l'opération et des possibilités de stationnement dans le voisinage.

Toute construction ou opération, à l'exception de celles ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace couvert destiné au stationnement sécurisé des vélos, aménagé conformément à la règlementation en vigueur. Le nombre de places minimal de stationnement vélo est de 2 par logement.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés 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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La création de voies en impasse doit être évitée. Elle n'est admise que lorsque les contraintes topographiques, foncières ou la structure urbaine existante ne permettent pas d'assurer une desserte par un maillage viaire.

Lorsque le recours à des voies en impasse est nécessaire, celle-ci doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, etc.) de faire aisément demi-tour.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents prééprurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

Sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;

- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir une desserte par les communications numériques (fourreau, chambre, etc.) suffisamment dimensionnée.

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu jusqu'en limite du domaine public.

CHAPITRE 9 : LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX : les espaces à urbaniser à vocation d'accueil d'activité économique ouverts à l'urbanisation

La zone 1AUX comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur 1AUXa : le secteur à urbaniser dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble
  - Sous-secteur 1AUXa1 : la Carte à Monnaie
  - Sous-secteur 1AUXa2 : l'Étang Vignon à Vouvray

- Secteur 1AUXb : le secteur à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur (site du May à Azay/C.)

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- *Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme*
- *Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement)*
- *Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement)*
- *Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti »)*

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au 1.2 sont interdites.

En particulier sont interdites les centrales photovoltaïques au sol.

1.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants et en particulier les voies de desserte ;
- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;
- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.) ;

- dans les sous-secteurs 1AUXa1 et 1AUXa2, de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du sous-secteur ;

- dans le secteur 1AUXb, que les équipements internes au secteur nécessaires soient réalisés ;

les constructions et installations suivantes :

- les constructions à usage d'activités économiques : commerces, activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;

- dans le sous-secteur 1AUXa2, les constructions à usage agricole ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont ferroviaires) ;

- le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activité ;

- les aires de stationnement ;

- les aires de stockage des produits issus de l'activité de l'établissement ou nécessaires à celle-ci ;

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

1.3_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Mixité fonctionnelle

Néant

2. Mixité sociale

Néant

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de constructions de logements ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs.

1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

➔ **Pour les autres constructions**, l'emprise au sol maximale est de 80% de la superficie du terrain.

2. Hauteur maximale des constructions

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires),** il n'est pas fixé de hauteur maximale.

➔ **Pour les autres constructions** la hauteur maximale est :

- dans le secteur 1AUXa : 15 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère

- dans le secteur 1AUXb :12 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Pour les autres constructions** le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est de :

- dans le sous-secteur 1AUXa1 :

> 25 mètres minimum de l'axe de la RD910 ;

> 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

- dans le sous-secteur 1AUXa2 :

> 10 mètres minimum par rapport à la RD47 ;

> 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

- dans le secteur 1AUXb :

> 10 mètres minimum par rapport à la RD 976, la rue des Charpereaux et le chemin du Bourg Neuf ;

> 5 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires),** il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Pour les autres constructions.** Elles peuvent être implantées :

- En limites séparatives, sous réserve de la bonne réalisation de mesures indispensables à la sécurité, notamment vis-à-vis du risque incendie ;
- En retrait des limites séparatives. Elles doivent alors respecter une distance minimale de tout point de ces bâtiments au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Cette distance minimale ne doit pas :
    - être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;

- être inférieure à :
  - 10 mètres en 1AUXa;
  - 5 mètres en 1AUXb.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant

2.2_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou installation doit respecter le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, constructions voisines, etc.).

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut ... doivent être recouverts.

➔ Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

1. Les constructions à usage d'activités

Les constructions doivent présenter une unité et une qualité quant aux matériaux et aux teintes utilisées.

Une attention particulière sera apportée aux façades donnant sur l'espace public.

Les enseignes doivent être traitées en harmonie avec l'architecture de la construction et la polychromie employée.

2. Les constructions à usage d'habitation

Les éventuelles constructions à usage d'habitation doivent être intégrées dans le corps du bâtiment d'activités.

3. Les aires de stockage

Les aires de stockage seront autant que possible incluses dans une construction.

Dans le cas contraire, lorsqu'elles ne concernent pas des produits exposés à la vente, elles doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public et les terrains mitoyens (murets, haies, implantation sur le terrain, etc.).

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Les clôtures doivent être transparentes et doublées d'une haie vive d'essences variées.

Sauf dispositions légales ou règlementaires particulières à l'établissement considéré, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

En limite d'une zone A ou N, les clôtures doivent être constituées d'une haie champêtre doublée d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels (bois, etc.).

5. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

6. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, etc.) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

En particulier, les **coffrets techniques** doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les **capteurs solaires** (photovoltaïques ou production de chaleur solaire) doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture et respecter la géométrie du toit.

Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux.

7. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations etc.).

2.3_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

1. Coefficient d'imperméabilisation

Néant

2. Plantations

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En particulier, au moins 10% de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisés.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être végétalisées.

Pour les haies doublant une clôture, une composition variée est obligatoire.

En particulier, les haies ne doivent pas comporter exclusivement des plantes à feuillage persistant.

Les essences locales sont à privilégier.

Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

3. Prescription concernant les éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houpier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

4. Prescriptions concernant les éléments de patrimoine naturel classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cf annexes au règlement.

2.4_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Toute construction ou opération, doit comporter un espace couvert destiné au stationnement sécurisé des vélos, aménagé conformément à la règlementation en vigueur.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation, des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés 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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La création de voies en impasse doit être évitée. Elle n'est admise que lorsque les contraintes topographiques, foncières ou la structure urbaine existante ne permettent pas d'assurer une desserte par un maillage viaire.

Lorsque le recours à des voies en impasse est nécessaire, celle-ci doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, etc.) de faire aisément demi-tour.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place

2. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents prééprurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

Sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;

- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir une desserte par les communications numériques (fourreau, chambre, etc.) suffisamment dimensionnée.

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu jusqu'en limite du domaine public.

CHAPITRE 10 : LA ZONE 2AU

La zone 2AU : les espaces à urbaniser non ouverts à l'urbanisation

La zone 2AU comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur 2AUh : le secteur à vocation future à dominante d'habitat
    - Sous-secteur 2AUh1 : la Saulas à la Ville-aux-Dames

- Secteur 2AUx : le secteur à vocation future d'accueil d'activité économique

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- *Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme*
- *Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement)*
- *Les secteurs de mixité sociale, dont les modalités d'application sont exprimées ci-après (section 1.3, si la zone est concernée),*
- *Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement)*
- *Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti »)*

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au 1.2 sont interdites.

1.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour ouvrir à l'urbanisation tout ou partie de la zone 2AU, une modification ou une révision du PLU est obligatoire.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation, au plus tard en 2030, des Charpereaux à Azay/C., les règles qui seront appliquées seront celles du sous-secteur 1AUha1 (Les Charpereaux).

En attendant, sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;

- d'être compatibles avec les équipements publics existants ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.) ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires) ;

- de plus, dans le secteur 2AUh1 : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi (serres, châssis, etc.).

1.3_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Mixité fonctionnelle

Néant

2. Mixité sociale

Dans les secteurs de mixité sociale, les opérations de création de logements neufs excédant un seuil sont admis sous réserve de contenir une part de logements locatifs sociaux :

- à partir de 20 logements sur la commune de Montlouis-sur-Loire,

- à partir de 18 logements dans les autres communes.

A partir de ce seuil, l'opération doit intégrer :

- au moins 20% de logements locatifs sociaux,

- un minimum de 6 logements locatifs sociaux, quel que soit le pourcentage obtenu.

Pour les projets situés dans une Zone d'Aménagement Concerté, l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux peut être appréciée à l'échelle globale de la ZAC.

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment

1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

➔ **Dans** le secteur 2AUh1**,** l'emprise au sol maximale des **constructions à usage agricole** est de 60%

2. Hauteur maximale des constructions

Néant

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

Néant

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ **Dans le** secteur 2AUh1, les **constructions à usage agricole**–peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance minimale de tout point du bâtiment à édifier du point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être respectée. Cette distance minimale ne doit pas :

- être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
- être inférieure à 3 mètres (1 mètre pour les annexes de petite taille).

➔ **Pour les autres constructions,** il n'est pas fixé de règle d'implantation.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Néant

2.2_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou installation doit respecter le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, constructions voisines, etc.).

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut ... doivent être recouverts.

2.3_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

2.4_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation, des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés 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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La création de voies en impasse doit être évitée. Elle n'est admise que lorsque les contraintes topographiques, foncières ou la structure urbaine existante ne permettent pas d'assurer une desserte par un maillage viaire.

Lorsque le recours à des voies en impasse est nécessaire, celle-ci doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, etc.) de faire aisément demi-tour.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents prééprurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

Sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;

- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de télécommunication devra être prévu jusqu'en limite du domaine public.

CHAPITRE 11 : LA ZONE A

La zone A : l'espace agricole

La zone A comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur Aa : l'espace agricole protégé pour des raisons de biodiversité, de paysage et de terres AOC viticole

  - Sous-secteur Aa1 : l'espace agricole protégé dans lequel il est néanmoins possible de développer des activités agrivoltaïques au sol

- Secteurs Apb et Apd : les espaces bâtis patrimoniaux dans l'espace agricole (noyaux ruraux traditionnels et les coteaux belvédères)

La zone A comprend des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dont la liste et les règles spécifiques font l'objet d'une annexe au règlement.

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- *Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme ;*
- *Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement) ;*
- *Les emplacements réservés pour programme de logement (dont la liste figure en annexe 4 du présent règlement),*
- *Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement) ;*
- *Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti ») ;*
- *Les changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dans les modalités exprimées ci-après.*

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au paragraphe 2 sont interdites.

Sont notamment interdites :

- les installations photovoltaïques au sol.

Sont aussi interdits dans les secteurs Aa, Apb, et Apd, les pylônes destinés aux antennes relais.

Sont aussi interdites dans les secteurs Aa (hors sous-secteur Aa1), Apb et Apd les installations agrivoltaïques au sol.

De plus, pour **les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique, est interdit :

- le déplacement d'éléments de patrimoine en relation directe avec leur localisation et leur environnement.

Pour les **zones humides identifiées au titre du L151-23**, tout travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité du milieu sont interdits. Les exhaussements et affouillements du sol sont interdits à l'exception de ceux réaliser dans le cadre d'une amélioration de la fonctionnalité écologique de la zone humide. Ces dispositions ne s'opposent pas à la réalisation d'ouvrage légers réalisés dans le cadre d'une ouverture au public.

1.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant, à la sauvegarde des espaces naturels ainsi qu'aux paysages ;

- d'être compatibles avec les équipements publics existants et en particulier les voies de desserte ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.) ;

les constructions et installations suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;

En secteur Aa, ces constructions et installations doivent également - être implantées à proximité d'un site existant à la date d'approbation du PLUi (à l'exception des installations agrivoltaïques du sous-secteur Aa1) dans les conditions fixées ci-après (voir *5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres*) ;

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Aa, ces constructions et installations doivent également être implantées à proximité d'un site existant à la date d'approbation du PLUi (à l'exception des installations agrivoltaïques du sous-secteur Aa1) dans les conditions fixées ci-après (voir *5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres*)

- les infrastructures, les ouvrages et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (dont ferroviaires) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

sont notamment autorisés les aménagements, ouvrages et constructions d'intérêt collectifs (dont ferroviaires) ne pouvant être implantés ailleurs tels :

> ceux liés aux infrastructures ;

> ceux liés à la gestion des eaux de ruissellement (bassins de retenue…) ;

> les lagunages d'une station d'épuration existante ;

> les pylônes des réseaux électriques ou téléphoniques ;

> les châteaux d'eau ;

> les petits parkings de moins de 10 places, plantés et non imperméabilisés, nécessaires à un équipement existant ;

- les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, la sauvegarde des espaces naturels ou la qualité paysagère du site ;

- le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne génère pas de nuisance pour le voisinage, les destinations ou sous-destinations autorisées sont « le logement, autres hébergements touristiques, la restauration, les autres équipements recevant du public et le bureau » ;

sur la commune de Monnaie, est aussi autorisée la sous-destination « artisanat et commerce de détails ».

De plus, pour **les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état technique de la construction ou en cas de risques de péril ;

- la démolition d'éléments partiels sans intérêt patrimonial (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée ;

- dans les ensembles bâtis, seules sont autorisées les annexes et extensions à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à l'identité du site et de préserver les vues sur le grand paysage ;

- l'abattage des arbres n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

Les annexes disjointes de petite taille (emprise au sol maximale de 12 m² et hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère), à l'exclusion des piscines, sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et de caractéristiques des constructions.

1.3_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Mixité fonctionnelle

Néant

2. Mixité sociale

Des **emplacements réservés pour programme de logements** sont institués (cf liste en annexe du règlement).

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

Les travaux réalisés sur une construction ancienne (en particulier les constructions édifiées avant 1948) doivent contribuer à leur préservation et à leur mise en valeur. Les interventions, qu'il s'agisse de rénovation, de transformation ou d'extension, veilleront à respecter les caractéristiques architecturales, les matériaux et les volumes d'origine, tout en permettant l'adaptation aux usages contemporains.

Dans les secteurs Apb et Apd (concernés par l'OAP patrimoine) les nouvelles constructions et les évolutions des constructions existantes doivent participer, de par leur implantation, leur volumétrie (hauteur, emprise au sol, toitures, etc.), leur architecture (ordonnancement des façades, modénatures, etc.), leur rapport à l'espace public et leurs clôtures, au caractère de l'espace urbain dans lequel elles s'inscrivent et mettre en valeur ses caractéristiques propres.

Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

Lorsqu'il y a une contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine et celles concernant la typologie bâtie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les prescriptions concernant cette typologie bâtie qui l'emportent.

1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

➔ **Pour les constructions à usage d'habitation,** l'emprise au sol maximale est de :

- extensions et annexes accolées : 40% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 100 m² ;

- annexes disjointes : 35 m² (hors piscines).

La date de référence est celle de l'approbation du PLUi.

➔ **Pour les autres constructions,** il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

2. Hauteur maximale des constructions

➔ **Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, à l'exception du secteur Aa, la hauteur totale maximale est de12 mètres.

- secteur Aa, la hauteur maximale est celle de la construction existante la plus haute du site d'exploitation, sans pouvoir être supérieure à la hauteur maximale ci-dessus.

➔ **Pour les constructions à usage d'habitation,** à l'exception des secteurs Apb et Apd, la hauteur maximale est :

- pour les constructions principales : 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;

- pour les annexes disjointes : 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;

- pour les extensions et les annexes accolées : celle de la construction considérée.

➔ **Pour les autres constructions**, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

➔ **Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, à l'exception des secteurs Apb et Apd, le recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques est de 10 mètres.

Un recul inférieur peut être autorisé pour s'aligner sur une construction existante si les conditions de sécurité sont respectées.

➔ **Pour les constructions à usage d'habitat,** à l'exception des secteurs Apb et Apd, le recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques est de 5 mètres.

➔ **Pour les autres constructions,** il n'est pas fixé de règle de recul.

Dans tous les cas :

- une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;

- une implantation différente peut être admise pour des extensions de bâtiments existants, dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires)**, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Les annexes disjointes (hors piscine) des constructions à usage d'habitation** sont autorisées sur une limite séparative latérale, sous réserve du respect de la distance maximale édictée au paragraphe 5 ci-après.

➔ **Les piscines** doivent être implantées en respectant une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Cette distance se calcule par rapport à la limite du bassin.

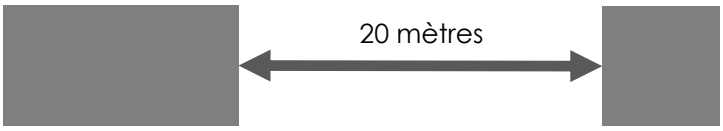
➔ **Les autres constructions** doivent être implantées en retrait des limites séparatives. L'implantation sur limite séparative n'est donc pas admise.

Elles doivent respecter une distance minimale de tout point de ces bâtiments au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Cette distance minimale ne doit pas être inférieure :

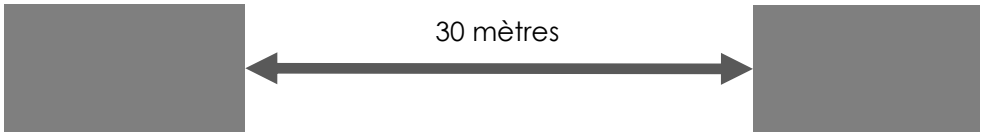
- à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
- à 3 mètres (1 mètre pour les annexes de petite taille).

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

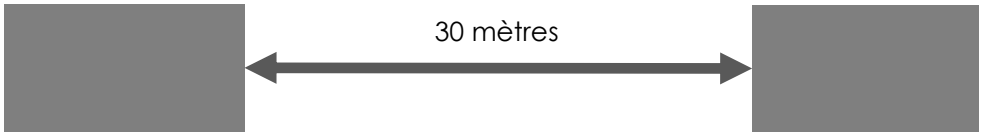
➔ **Les annexes disjointes d'une construction à usage d'habitation** doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.



➔ Dans le secteur Aa, **les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles** doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres d'une construction d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi.



➔ Dans le sous-secteur Aa1, à l'exception des installations agrivoltaïques, **les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles** doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres d'une construction d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi.



➔ **Pour les autres constructions**, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

2.2_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : les secteurs Apb et Apd sont couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoine.

Toute construction ou installation doit respecter le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, constructions voisines, etc.).

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut ... doivent être recouverts.

➔ Dans les secteurs Apb et Apd :

Toute nouvelle construction ou évolution d'une construction existante doit avoir des caractéristiques, notamment architecturales, de volumétrie et d'implantation qui préservent et/ou renforcent le caractère spécifique de la forme patrimoniale dans laquelle elle s'insère.

Les murs anciens traditionnels doivent être préservés et restaurés.

➔ Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

➔ Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

➔ Les prescriptions suivantes s'appliquent **aux bâtiments agricoles** à l'exclusion d'impératifs techniques ou de bâtiments spécifiques tels que les serres.

Le choix des matériaux, leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les bardages et enduits doivent être :

- soit de teinte foncée ;

- soit de la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable, légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

➔ La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** (hors secteurs Apb et Apd) est la suivante, sachant que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, la construction doit épouser la pente éventuelle.

Schémas illustratifs

Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles etc.) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Seul le régalage des terres excavées est autorisé.

Cependant, des mouvements de terre peuvent être admis pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;

- pour des raisons de gestion des eaux pluviales ;

- pour des raisons d'accessibilité ;

- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

2. Volumétrie

Les volumes doivent être cohérents avec les constructions environnantes.

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin ce qui n'exclue pas une hiérarchisation des façades entre-elles (principale, arrière, latérales).

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement. Les couleurs des enduits sont à prendre dans un camaïeu de tons sable inspiré de la couleur des enduits traditionnels environnants.

Lorsque la brique est présente sur des constructions voisines, les façades en maçonnerie de briques pleines ou les parements partiels en briques sont autorisés.

Le bois apparent doit être mis en œuvre avec un souci d'intégration et de qualité. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle, sous réserve d'un traitement assurant la stabilité de la couleur et évitant le grisement.

Les **constructions à usage d'activité** doivent par leurs matériaux, leur aspect et leur couleur s'intégrer dans leur environnement.

4. Toitures

À l'exception :

- de la commune de Vouvray où les toitures à pentes sont obligatoires,

- de la commune de Reugny où il n'est pas fixé de règle de forme de toiture,

les toitures à pentes sont la règle et les toitures-terrasses ne sont autorisées qu'en complément des toitures à pentes, les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour une construction adossée à une autre.

Dans le cas de toitures traditionnelles, sur des constructions principales à deux pentes et couvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect semblable, la pente de la toiture ne pourra être inférieure à 30°, cette pente minimale est de 40° sur la commune d'Azay/C. et il n'est pas fixé de pente minimale sur la commune de Montlouis/L.

Les formes et dimensions traditionnelles à la région des tuiles ou des ardoises doivent être respectées.

Dans le cas de couverture apparente employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les installations techniques en toiture ne doivent pas être visibles ou doivent faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les coffres des volets roulants doivent être posés de manière à ne pas présenter de saillie par rapport à la façade.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, … doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Les clôtures doivent être traitées en accord avec les façades.

Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive en avant de laquelle un grillage, une grille ou un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels (bois, etc.), perméable à la petite faune, peut être implanté.

Les murets, murs, piliers constitués de matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante tels les parpaings, le béton brut, etc. doivent être recouverts.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

7. Annexes

Les **annexes de petite taille disjointes de la construction principale** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12 m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc., elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, etc.). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

À l'exception des communes de Montlouis/L., Reugny, La Ville-aux-Dames et Vernou/B. pour lesquelles il n'est pas fixé de règles d'aspect extérieur à condition d'une recherche de qualité, les **autres annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale (façades, toitures, etc.).

8. Les verrières et vérandas (y compris dans les secteurs Apb et Apd)

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers (y compris dans les secteurs Apb et Apd)

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les éléments techniques (y compris dans les secteurs Apb et Apd)

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, etc.) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

En particulier, **les coffrets techniques** doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les **capteurs solaires** (photovoltaïques ou production de chaleur solaire) doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture et respecter la géométrie du toit.

Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques (y compris dans les secteurs Apb et Apd)

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations etc.).

2.3_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

1. Coefficient d'imperméabilisation

Néant

2. Plantations

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

Pour les haies doublant une clôture, une composition variée est obligatoire.

En particulier, les haies ne doivent pas comporter exclusivement des plantes à feuillage persistant.

Les essences locales sont à privilégier.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont institués et identifiés sur le règlement graphique.

3. Prescription concernant les éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houpier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

4. Prescriptions concernant les éléments de patrimoine naturel classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cf annexes au règlement.

2.4_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation, des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés 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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents prééepurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

Sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;

- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

CHAPITRE 12 : LA ZONE N

La zone N : l'espace naturel et forestier

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Secteur Na : les massifs boisés
- Secteur Nb : l'espace de valorisation des sols et sous-sols
- Secteur Nc : l'espace dont la richesse écologique justifie l'inconstructibilité

- Secteurs Npb, Npc et Npd : les espaces bâtis patrimoniaux dans l'espace naturel et forestier (noyaux ruraux traditionnels, vallons urbanisés et coteaux belvédères)

La zone N comprend des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dont la liste et les règles spécifiques font l'objet d'une annexe au règlement.

Rappel :

Des dispositions réglementaires spécifiques s'appliquent lorsque des prescriptions graphiques figurent sur le règlement graphique :

- *Les espaces boisés classés (EBC), régis au titre du L113-1 et suivants du Code l'urbanisme ;*
- *Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement) ;*
- *Les emplacements réservés pour programme de logement (dont la liste figure en annexe 4 du présent règlement),*
- *Les protections environnementales au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées de dispositions spécifiques, propres à leur typologie, exprimées en annexe 2 du présent règlement) ;*
- *Les protections patrimoniales au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions de préservation sont exprimées ci-après dans le règlement écrit et complétées par des orientations spécifiques à leur typologie au sein de l'OAP Patrimoine (Pièce n°5 – Tome 2 - Chapitre 2 « le patrimoine bâti ») ;*
- *Les changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dans les modalités exprimées ci-après.*

Les projets doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5 du PLUi).

1_DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au 1.2 sont interdites.

Sont notamment interdites :

- les installations photovoltaïques au sol ;

- les installations agrivoltaïques au sol ;

- les pylônes destinés aux antennes relais.

Dans le secteur Nc, toute construction ou installation est interdite.

De plus, pour **les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique, est interdit :

- le déplacement d'éléments de patrimoine en relation directe avec leur localisation et leur environnement.

1.2_USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant, à la sauvegarde des espaces naturels ainsi qu'aux paysages ;

- d'être compatibles avec les équipements publics existants et en particulier les voies de desserte ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.) ;

les constructions et installations suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris le cas échéant les logements) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;

elles doivent être implantées à proximité d'un site existant.

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

elles doivent être implantées à proximité d'un site existant.

- les infrastructures, les ouvrages et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (dont ferroviaires) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

sont notamment autorisés les aménagements, ouvrages et constructions d'intérêt collectifs ne pouvant être implantés ailleurs tels notamment :

- ceux liés aux infrastructures ;

- ceux liés à la gestion des eaux de ruissellement (bassins de retenue…) ;

- les lagunages d'une station d'épuration existante ;

- les pylônes des réseaux électriques ou téléphoniques ;

- les châteaux d'eau ;

- les petits parkings de moins de 10 places, plantés et non imperméabilisés, nécessaires à un équipement existant.

- les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, la sauvegarde des espaces naturels ou la qualité paysagère du site ;

- le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne génère pas de nuisance pour le voisinage. Les destinations ou sous-destinations autorisées sont « le logement, autres hébergements touristiques, la restauration, les autres équipements recevant du public et le bureau » ;

sur la commune de Monnaie, est aussi autorisée la sous-destination « artisanat et commerce de détails ».

Dans le secteur Na, sont de plus autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière.

Dans le secteur Nb sont de plus autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité extractive des granulats de Loire.

De plus, pour **les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19** du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique :

- la démolition des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisée qu'en cas de sinistre (incendie, etc.) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état technique de la construction ou en cas de risques de péril ;

- la démolition d'éléments partiels sans intérêt patrimonial (ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice, annexes ou extensions) qui ne correspondent pas à la typologie de la construction principale est autorisée ;

- dans les ensembles bâtis, seules sont autorisées les annexes et extensions à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à l'identité du site et de préserver les vues sur le grand paysage ;

- l'abattage des arbres n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

Les annexes disjointes de petite taille (emprise au sol maximale de 12 m² et hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère), à l'exclusion des piscines, sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et de caractéristiques des constructions.

1.3_MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1. Mixité fonctionnelle

Néant

2. Mixité sociale

Des **emplacements réservés pour programme de logements** sont institués (cf liste en annexe du règlement).

2_CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1_VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

Les travaux réalisés sur une construction ancienne (en particulier les constructions édifiées avant 1948) doivent contribuer à leur préservation et à leur mise en valeur. Les interventions, qu'il s'agisse de rénovation, de transformation ou d'extension, veilleront à respecter les caractéristiques architecturales, les matériaux et les volumes d'origine, tout en permettant l'adaptation aux usages contemporains.

Dans les secteurs Npb, Npc et Npd (concernés par l'OAP patrimoine) les nouvelles constructions et les évolutions des constructions existantes doivent participer, de par leur implantation, leur volumétrie (hauteur, emprise au sol, toitures, etc.), leur architecture (ordonnancement des façades, modénatures, etc.), leur rapport à l'espace public et leurs clôtures, au caractère de l'espace urbain dans lequel elles s'inscrivent et mettre en valeur ses caractéristiques propres.

Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

Lorsqu'il y a une contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine et celles concernant la typologie bâtie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les prescriptions concernant cette typologie bâtie qui l'emportent.

1. Emprise au sol maximale des constructions

Rappel : dans les zones soumises à un PPRI, les règles d'emprise au sol maximale sont les plus contraignantes entre le PPRI et les règles ci-dessous.

➔ **Pour les constructions à usage d'habitation,** l'emprise au sol maximale est de :

- extensions et annexes accolées : 40% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 100 m² ;

- annexes disjointes : 35 m² (hors piscines).

La date de référence est celle de l'approbation du PLUi.

➔ **Pour les autres constructions,** il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

2. Hauteur maximale des constructions

➔ **Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles** la hauteur totale maximale est celle de la plus haute construction du site d'exploitation, sans pouvoir être supérieure à 12 mètres.

➔ **Pour les constructions à usage d'habitation,** à l'exception des secteurs Npb, Npc et Npd, la hauteur maximale est :

- pour les constructions principales : 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;

- pour les annexes disjointes : 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;

- pour les extensions et les annexes accolées : celle de la construction considérée.

➔ **Pour les autres constructions**, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : la constructibilité est limitée en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation.

➔ **Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles et les constructions nécessaires à l'activité forestière**, à l'exception des secteurs Npb, Npc et Npd, le recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques est de 10 mètres.

Un recul inférieur peut être autorisé pour s'aligner sur une construction existante si les conditions de sécurité sont respectées.

➔ **Pour les constructions à usage d'habitat,** à l'exception des secteurs Npb, Npc et Npd, le recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques est de 5 mètres.

➔ **Pour les autres constructions,** il n'est pas fixé de règle de recul.

Dans tous les cas :

- une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;

- une implantation différente peut être admise pour des extensions de bâtiments existants, dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

➔ **Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure (dont ferroviaires),** il n'est pas fixé de règle d'implantation.

➔ **Les annexes disjointes (hors piscine) des constructions à usage d'habitation** sont autorisées sur une limite séparative latérale, sous réserve du respect de la distance maximale édictée au paragraphe 5 ci-après.

➔ **Les piscines** doivent être implantées en respectant une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Cette distance se calcule par rapport à la limite du bassin.

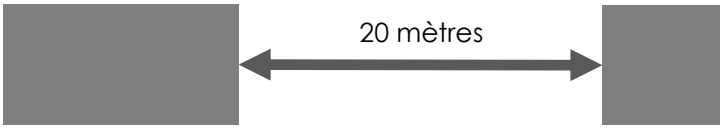
➔ **Les autres constructions** doivent être implantées en retrait des limites séparatives. L'implantation sur limites séparatives n'est donc pas admise.

Elles doivent respecter une distance minimale de tout point de ces bâtiments au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. Cette distance minimale ne doit pas être inférieure :

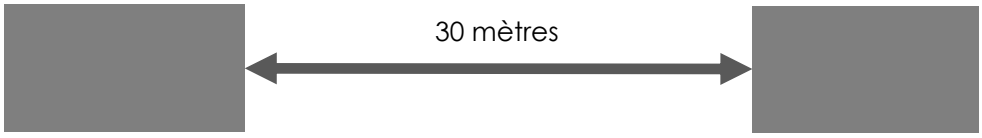
- à la moitié de la hauteur de la construction (H/2). Il est entendu ici que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
- à 3 mètres (1 mètre pour les annexes de petite taille).

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

➔ **Les annexes disjointes d'une construction à usage d'habitation** doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.



➔ **Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles** doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres d'une construction d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi.



➔ **Pour les autres constructions**, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

2.2_QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : les secteurs Npb, Npc et Npd sont couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoine.

Toute construction ou installation doit respecter le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, constructions voisines, etc.).

La conception et la réalisation des constructions et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut ... doivent être recouverts.

➔ Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

➔ Toute évolution d'un **élément de patrimoine bâti classé au titre de l'article L151-19** doit respecter sa typologie.

➔ Dans **les secteurs Npb, Npc et Npd :**

Les murs anciens traditionnels doivent être préservés et restaurés.

Lorsqu'il y a une contradiction entre les prescriptions concernant la forme urbaine et celles concernant la typologie bâtie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les prescriptions concernant cette typologie bâtie qui l'emportent.

➔ Les prescriptions suivantes s'appliquent **aux bâtiments agricoles et aux constructions nécessaires à l'activité forestière** à l'exclusion d'impératifs techniques ou de bâtiments spécifiques tels que les serres.

Le choix des matériaux, leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les bardages et enduits doivent être :

- soit de teinte foncée ;

- soit de la teinte des enduits traditionnels (ton beige sable, légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

➔ La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** (hors secteurs Npb, Npc et Npd) est la suivante, sachant que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, la construction doit épouser la pente éventuelle.

Schémas illustratifs

Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles, etc.) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Seul le régalage des terres excavées est autorisé.

Cependant, des mouvements de terre peuvent être admis pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;

- pour des raisons de gestion des eaux pluviales ;

- pour des raisons d'accessibilité ;

- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

2. Volumétrie

Les volumes doivent être cohérents avec les constructions environnantes.

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin ce qui n'exclue pas une hiérarchisation des façades entre-elles (principale, arrière, latérales).

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement. Les couleurs des enduits sont à prendre dans un camaïeu de tons sable inspiré de la couleur des enduits traditionnels environnants.

Lorsque la brique est présente sur des constructions voisines, les façades en maçonnerie de briques pleines ou les parements partiels en briques sont autorisés.

Le bois apparent doit être mis en œuvre avec un souci d'intégration et de qualité. Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle, sous réserve d'un traitement assurant la stabilité de la couleur et évitant le grisement.

Les **constructions à usage d'activité** doivent par leurs matériaux, leur aspect et leur couleur s'intégrer dans leur environnement.

4. Toitures

À l'exception :

- de la commune de Vouvray où les toitures à pentes sont obligatoires,

- de la commune de Reugny où il n'est pas fixé de règle de forme de toiture,

les toitures à pentes sont la règle et les toitures-terrasses ne sont autorisées qu'en complément des toitures à pentes, les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour une construction adossée à une autre.

Dans le cas de toitures traditionnelles, sur des constructions principales à deux pentes et couvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect semblable, la pente de la toiture ne pourra être inférieure à 30°, cette pente minimale est de 40° sur la commune d'Azay/C. et il n'est pas fixé de pente minimale sur la commune de Montlouis/L.

Les formes et dimensions traditionnelles à la région des tuiles ou des ardoises doivent être respectées.

Dans le cas de couverture apparente employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les installations techniques en toiture ne doivent pas être visibles ou doivent faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les coffres des volets roulants doivent être posés de manière à ne pas présenter de saillie par rapport à la façade.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, … doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

Rappel : les clôtures en zone N doivent respecter les prescriptions du code de l'environnement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le cas échéant, les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.

7. Annexes

Les **annexes de petite taille disjointes de la construction principale** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12 m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc., elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, etc.). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

À l'exception des communes de Montlouis/L., Reugny, La Ville-aux-Dames et Vernou/B. pour lesquelles il n'est pas fixé de règles d'aspect extérieur à condition d'une recherche de qualité, les **autres annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale (façades, toitures, etc.).

8. Les verrières et vérandas (y compris dans les secteurs Npb, Npc et Npd)

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers (y compris dans les secteurs Npb, Npc et Npd)

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les éléments techniques (y compris dans les secteurs Npb, Npc et Npd)

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, etc.) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

En particulier, **les coffrets techniques** doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Les **capteurs solaires** (photovoltaïques ou production de chaleur solaire) doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture et respecter la géométrie du toit.

Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques (y compris dans les secteurs Npb, Npc et Npd)

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations etc.).

2.3_TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

1. Coefficient d'imperméabilisation

Néant

2. Plantations

Les terrains ou parties de terrain libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

Pour les haies doublant une clôture, une composition variée est obligatoire.

En particulier, les haies ne doivent pas comporter exclusivement des plantes à feuillage persistant.

Les essences locales sont à privilégier.

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont institués et identifiés sur le règlement graphique.

3. Prescription concernant les éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houpier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doit être respecté afin d'assurer sa pérennité et son développement.

4. Prescriptions concernant les éléments de patrimoine naturel classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Cf annexes au règlement.

2.4_STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation, des conditions de stationnement et de la circulation dans le voisinage.

3_ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1_DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés 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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.

Les accès et la desserte des unités forestières doivent être conçus de manière à garantir l'intervention des services de secours dans des conditions de sécurité satisfaisantes. Ils doivent également permettre la réalisation des travaux d'entretien nécessaires à la sécurité et à la bonne santé des massifs (défuitement, débroussaillement, etc.).

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

3.2_DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé).

Les eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents prééprurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome ou un autre système adapté.

3. Eaux pluviales

La récupération des eaux pluviales est recommandée.

Sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.) l'infiltration sur le terrain doit être recherchée.

En cas d'impossibilité :

- si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire ;

- si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

4. Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

CHAPITRE 13 : LES ANNEXES DU REGLEMENT

Les annexes du règlement sont partie intégrante du règlement.

Les annexes du règlement comprennent :

1. Les règles spécifiques des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
2. Les règles s'appliquant aux éléments classés au titre de l'article L151-23
3. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics
4. Les emplacements réservés pour programme de logement
5. Le lexique

1_LES REGLES SPECIFIQUES DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

1.1_PRESENTATION

Le tableau ci-après expose les règles qui s'appliquent dans les STECAL.

Les usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières le sont à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant, à la sauvegarde des espaces naturels ainsi qu'aux paysages ;

- d'être compatibles avec les équipements publics existants et en particulier les voies de desserte ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement ;

- de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.).

La dernière colonne présente :

- les **règles de densité et d'implantation ;**

- et si nécessaire, les **autres règles** s'appliquant si elles sont différentes de celles de la zone au sein de laquelle est situé le STECAL.

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation **Autres règles** (si différentes de celles de la zone)
Azay/C.	La Lambarderie	Aay1	- Les constructions et installations nécessaires à un centre équestre	> Emprise au sol maximale : 150 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 12 mètres au faitage > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
Azay/C.	Marigny	Aay2	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 160 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 5,50 mètres au faitage > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
Azay/C.	La Vallée des rois	Nay1	- Les constructions et installations nécessaires à un centre équestre	> Emprise au sol maximale : 5 000 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur totale maximale : 12 mètres au faitage > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
Chançay	Le Pré Clos	Ncy1	- Les constructions et installation de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », nécessaires au service d'assainissement et de gestion des eaux usés d'épuration	> Emprise au sol maximale : 1 000 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 10 m au faitage > Implantation : les constructions et installations doivent être implantées dans une logique de regroupement architectural et de manière à limiter leur impact visuel, sous réserve des contraintes techniques propres aux ouvrages projetés.
Larçay	Les Quarts	Aly1	- Les installations nécessaires à une centrale photovoltaïque à condition de ne pas générer de consommation d'espace	/
Larçay	Les Brosses	Nly1	- Les installations nécessaires à une centrale photovoltaïque à condition de ne pas générer de consommation d'espace	/

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation **Autres règles** (si différentes de celles de la zone)
Monnaie	Vallée de la Choisille	Nme1	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins familiaux	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2,50 mètres à l'acrotère ou au faitage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble
Monnaie	La Carte	Ame1	- Les installations nécessaires à une centrale photovoltaïque à condition de ne pas générer de consommation d'espace	/
Monnaie	Le Mortier – le Château	Nme2	- Les constructions et installations nécessaires à l'activité hôtelière	> Emprise au sol maximale : 1 500 m² hors piscines (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : celle de la construction existante et R+2 > Implantation : en continuité de la construction existante (château)
Monnaie	Le Mortier – ferme du Grand Chaillou	Nme3	- Le changement de destination des constructions existantes vers les sous-destinations : hôtel, autres hébergements touristiques et autres équipements recevant du public à des fins de loisirs et de tourisme - L'extension des constructions existantes	> Emprise au sol maximale : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi > Hauteur maximale : la hauteur maximale des extensions est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : dans les ensembles bâtis, seules sont autorisées les annexes et extensions et les constructions agricoles éventuelles à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à l'identité du site et de préserver les vues sur le grand paysage
Monnaie	Le Mortier – La Verronnerie	Nme4	- Le changement de destination des constructions existantes vers la sous-destination « autres hébergements touristiques » - Les extensions et les annexes	> Emprise au sol maximale : - pour les extensions : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi - pour les annexes disjointes (hors piscines) : 30 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : la hauteur maximale des extensions et des annexes est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : à l'exception des piscines, les annexes disjointes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale > Autres règles : les toitures à pente sont obligatoires

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation **Autres règles** (si différentes de celles de la zone)
Monnaie	Le Mortier-Le Grand Conseil	Nme5	- Le changement de destination des constructions existantes vers la sous-destination « autres hébergements touristiques » - Les extensions et les annexes	> Emprise au sol maximale : - pour les extensions : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi - pour les annexes disjointes (hors piscines) : 30 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : la hauteur maximale des extensions et des annexes est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : à l'exception des piscines, les annexes disjointes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale > Autres règles : les toitures à pente sont obligatoires
Monnaie	Le Mortier - Fontenay	Nme6	- Le changement de destination des constructions existantes vers la sous-destination « autres hébergements touristiques » - Les extensions et les annexes	> Emprise au sol maximale : - pour les extensions : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi - pour les annexes disjointes (hors piscines) : 30 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : la hauteur maximale des extensions et des annexes est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : à l'exception des piscines, les annexes disjointes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale > Autres règles : les toitures à pente sont obligatoires
Monnaie	Le Mortier – la Ferme le Buisson	Ame2	- Le changement de destination des constructions existantes vers la sous-destination « autres hébergements touristiques » - Les extensions et les annexes	> Emprise au sol maximale : - pour les extensions : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi - pour les annexes disjointes (hors piscines) : 30 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : la hauteur maximale des extensions et des annexes est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : à l'exception des piscines, les annexes disjointes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale > Autres règles : les toitures à pente sont obligatoires

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation **Autres règles** (si différentes de celles de la zone)
Monnaie	Le Mortier – le Petit Buisson 1	Ame3	- Le changement de destination des constructions existantes vers la sous-destination « autres hébergements touristiques » - Les extensions et les annexes	> Emprise au sol maximale : - pour les extensions : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi - pour les annexes disjointes (hors piscines) : 30 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : la hauteur maximale des extensions et des annexes est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : à l'exception des piscines, les annexes disjointes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale > Autres règles : les toitures à pente sont obligatoires
Monnaie	Le Mortier – le Petit Buisson 2	Ame4	- Le changement de destination des constructions existantes vers la sous-destination « autres hébergements touristiques » - Les extensions et les annexes	> Emprise au sol maximale : - pour les extensions : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi - pour les annexes disjointes (hors piscines) : 30 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : la hauteur maximale des extensions et des annexes est celle de la construction considérée prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : à l'exception des piscines, les annexes disjointes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale > Autres règles : les toitures à pente sont obligatoires
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 1	Nme7	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 2	Nme8	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation **Autres règles** (si différentes de celles de la zone)
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 3	Nme9	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 4	Nme10	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 5	Nme11	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 6	Nme12	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 7	Nme13	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 8	Nme14	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 9	Nme15	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation **Autres règles** (si différentes de celles de la zone)
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 10	Nme16	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 11	Nme17	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 12	Nme18	- Les constructions et installations de la sous-destination « autres hébergements touristiques »	> Emprise au sol maximale : 80 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C ou attique > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Monnaie	Le Mortier – Le Parc 13	Nme19	- Les parcs de stationnement	/
Montlouis	Lieu-dit les Bonnaisses	Ams1	- Les aménagements, constructions et installations en lien avec l'activité d'une déchetterie	> Emprise au sol maximale : l'emprise au sol définie par le PPRI > Hauteur maximale : 12 mètres total > Implantation par rapport aux limites séparatives : les constructions doivent être implantées de manière à minimiser les nuisances vis-à-vis des usages voisins et du paysage
Montlouis	Vaumorin	Nms1	- Les constructions et installations nécessaires à des logements adaptés pour les gens du voyage	> Emprise au sol maximale : 800 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C > Implantation : les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
Montlouis	Pas d'Amont	Ams2	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins familiaux	<u>Les abris de jardin</u> : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2,50 mètres à l'acrotère ou au faitage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation **Autres règles** (si différentes de celles de la zone)
Montlouis	Rue des Piliers	Ams3	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins familiaux	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2,50 mètres à l'acrotère ou au faitage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble
Montlouis	Rue Clément Ader	Nms2	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins - Les constructions et installations à usage agricole	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2,50 mètres à l'acrotère ou au faitage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble Les constructions agricoles : > Emprise au sol maximale : 200 m² par bâtiment > Hauteur maximale : 6 mètres à l'égout de toiture > Implantation : les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation **Autres règles** (si différentes de celles de la zone)
Montlouis	La Bourdaisière1	Nms3	- Les constructions et installations à usage agricole dont le remontage d'un séchoir - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, à la promotion et à la commercialisation des produits agricoles - Les constructions et installations nécessaires à une activité d'enseignement, de formation, de sensibilisation y compris les hébergements associés - les autres hébergements touristiques - les parkings	<u>Pour les nouvelles constructions à usage d'hébergement</u> : > Emprise au sol maximale : 1 400 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 6,50 mètres au faitage > Implantation : en cohérence avec le projet d'ensemble <u>Pour l'extension de la construction existante (maison de l'âne)</u> : > Emprise au sol maximale : 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi > Hauteur maximale : la hauteur au faitage de la construction existante <u>Pour les constructions et installations nécessaires à la transformation au conditionnement, à la promotion et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production</u> > Emprise au sol maximale : 280 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 6,50 mètres au faitage > Implantation : les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques <u>Séchoir :</u> > Hauteur maximale : 6,50 mètres au faitage > Emprise au sol maximale : 50 m²
Montlouis/L.	La Bourdaisière2	Nms4	- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, à la promotion et à la commercialisation des produits agricoles (bar à tomates, etc.)	> Hauteur maximale : 4,5 mètres au faitage > Emprise au sol : 3 350 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi)
Montlouis	Etang du Marais	Nms5	- Les extensions (sous forme de bâtiment accolé ou non) d'activité, artisanale, commerciale, tertiaire, industrielle, ayant une existence juridique sous condition d'une intégration paysagère et architecturale	> Emprise au sol maximale fixée par le PPRI > Hauteur maximale : R+1 (deux niveaux) > Implantation : /

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation **Autres règles** (si différentes de celles de la zone)
Reugny	Vallée de la Brenne	Nry1	- Les équipements et aménagements de sports et de loisirs - Les aménagements qui leurs sont nécessaires (parkings, circulations, etc.)	> Emprise au sol maximale : 500 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
Reugny	La Vallière	Nry2	Cf règlement du STECAL Nry2 ci-après	
Reugny	La Côte	Nry3	- Les constructions et installations à usage artisanale - Les aménagements qui leurs sont nécessaires (parkings, circulations, etc.)	> Emprise au sol maximale : 80% de la superficie du terrain > Hauteur maximale : 8 mètres de hauteur totale > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives
Véretz	La Gironde	Nvz1	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins familiaux	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2,50 mètres à l'acrotère ou au faitage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble
Véretz	Les Isles	Nvz2	- Les installations à vocation de sport et de loisirs - Les espaces verts et leurs aménagements	/
Véretz	Véretz – le Château	Nvz3	- Les constructions et installations correspondant à la sous-destination « hôtel » - L'aménagement de caves en « autres équipements recevant du public » - Les aménagements, installations, dont les parcs de stationnement, qui leurs sont nécessaires	> Emprise au sol maximale : 350 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur totale maximale : 10 mètres au faitage

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation **Autres règles** (si différentes de celles de la zone)
Véretz	Véretz – le Parc du Château	Nvz4	- Les Habitations Légères de Loisirs - Les aménagements et cheminements d'accompagnement - Les parcs de stationnements qui leurs sont indispensables	> Emprise au sol maximale : 650 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : doit permettre de préserver au maximum le couvert boisé
Véretz	Les Cunaux	Avz1	- Les constructions et installations nécessaires à des logements adaptés pour les gens du voyage	> Emprise au sol maximale : 320 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : R+C > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres de la limite sud du terrain > Autres règles : une haie champêtre doit être aménagée le long de la voie d'accès et sur la limite sud du terrain
Vernou/B.	Foujouin	Nvu1	- Les équipements de sports et de loisirs et les locaux qui leurs sont nécessaires (sanitaires, vestiaires, etc.)	> Emprise au sol maximale : 200 m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
Vernou/B.	Les Acquets en Poupine	Aavu1	- Aménagement d'un parking pour le cimetière	/
Vernou/B.	Sud du bourg	Nvu2	- Les équipements de stockage pour les boues de la station d'épuration	> Emprise au sol maximale : 100m² (date de référence : la date d'approbation du PLUi) > Hauteur maximale : 10 m total > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
Vernou/B.	Le Pâtis	Nvu3	- L'aménagement d'un parking	/

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation **Autres règles** (si différentes de celles de la zone)
La Ville-aux-Dames	Avenue Jeanne d'Arc	Ale1	- La réhabilitation, l'extension, la démolition-reconstruction de la construction existante à vocation d'activité économique	> Emprise au sol maximale : l'emprise au sol définie par le PPRI > Hauteur maximale : la hauteur de la construction existante, une hauteur supérieure peut être autorisée pour réduire la vulnérabilité de la construction au risque d'inondation > Implantation : les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'avenue Jeanne d'Arc
La Ville-aux-Dames	Les Bonnaises	Ale2	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins familiaux	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2, 50 m à l'acrotère ou au faitage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble
La Ville-aux-Dames	Le bois de Plante – sud de l'étang	Ale3	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins familiaux	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2, 50 m à l'acrotère ou au faitage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble
La Ville-aux-Dames	Les Riaux	Ale4	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins familiaux	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2, 50 m à l'acrotère ou au faitage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble
La Ville-aux-Dames	Rochepinard – rue de la Pousterie	Ale5	- Les constructions et installations nécessaires à des jardins familiaux	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2, 50 m à l'acrotère ou au faitage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble
La Ville-aux-Dames	La Carte	Nle1	- Les structures démontables nécessaires au camping - Les piscines	> Emprise au sol maximale : PPRI > Hauteur maximale : / > Implantation : /

Commune	Localisation	Nom	Usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières	Règles de densité et d'implantation **Autres règles** (si différentes de celles de la zone)
Vouvray	Route de Vernou/Chemin de la Solidarité	Avy1	- Les constructions et installations nécessaires aux jardins familiaux - Les aménagements de sports et de loisirs - Les espaces verts et leurs aménagements	Les abris de jardin : > Emprise au sol maximale : 9 m² > Hauteur maximale : 2,50 mètres à l'acrotère ou au faitage > Implantation : les constructions doivent être implantées en cohérence avec l'aménagement d'ensemble
Vouvray	Rond-point RD942/RD142	Nvy1	- L'aménagement d'un parking de covoiturage	/
Vouvray	Les Quarts de la Gaudrelle	Aavy1	- Les constructions et installations nécessaires à une gendarmerie y compris les logements afférents	> Emprise au sol maximale : 60% de la superficie du terrain > Hauteur maximale : 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère > Implantation : - les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques - les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demie-hauteur du bâtiment (prise au point haut), avec un minimum de 3 mètres.

1.2_REGLEMENT DU STECAL NRY2 (REUGNY : LA VALLIERE)

1_ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1_ Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Toute occupation et utilisation des sols est interdite à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières.

1.2_ Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions particulières :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements liés aux divers réseaux (et notamment les équipements de production et de stockage d'énergie), à la sécurité incendie, à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales ou à la gestion des déchets, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage ;

- les affouillements et exhaussement du sol s'ils sont rendus nécessaires par les types d'occupation et utilisation des sols autorisés dans la zone ;

- les constructions nouvelles à destination de bureau, de locaux de recherche et des seuls hébergements nécessaires à ces activités, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage ;

- les voies d'accès et les aires de stationnement sous réserve d'être traitées avec des matériaux perméables assurant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

1.3_ Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

2_ CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1_ Volumétrie et implantation des constructions

- Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées dans la zone ne devra pas excéder 2 500 m².

- Hauteur des constructions

Les constructions à destination de bureau, de recherche et d'hébergement ne doivent pas excéder une hauteur de 14 mètres.

La hauteur des constructions destinées à la mise en place et au fonctionnement des réseaux n'est pas règlementée.

La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone est limitée à 5 mètres.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD55.

Ce recul peut être diminué ou être nul dans le cas de l'implantation d'équipements nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement des réseaux, et à la collecte des déchets.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

2.2_ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Aspect extérieur : prescriptions architecturales et paysagères

Dispositions générales

La mise en œuvre d'architecture contemporaine et/ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des milieux avoisinants ou aux paysages

Performances énergétiques

Les constructions à destination de bureau, de recherche ou d'hébergement doivent intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables sur le site.

Clôtures

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront permettre d'assurer le maintien du passage de la petite faune ou de l'écoulement de l'eau (haies avec essences locales et variées, clôture avec maille suffisante, espace entre le sol et le bas de la clôture suffisant, etc.).

2.3_ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La préservation des espaces boisés et des zones humides devra être assurée.

2.4_ Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être assuré en-dehors des voies et emprises publiques. Les espaces de stationnement seront traités avec des matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Le nombre de places de stationnement pour les véhicules et les cycles à réaliser est adapté aux besoins des constructions.

3_ ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1_ Desserte par les voies publiques ou privées

- Accès

Un seul accès est autorisé sur la RD55 et doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.

- Voirie

Les voies et cheminements créés doivent présenter une largeur et des caractéristiques suffisantes pour permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et être traités avec des matériaux perméables assurant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

3.2_ Desserte par les réseaux

- Eau potable

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

- Eaux usées

En l'absence de réseau public d'eaux usées, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux besoins des constructions, à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et règlementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle et doit favoriser au maximum l'infiltration des eaux de pluie dans le sol ou leur récupération pour un usage conforme à la règlementation.

- Électricité

Toute construction nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'électricité.

- Communications numériques

Toute construction nouvelle le nécessitant doit être raccordée à un réseau performant de communications numériques si celui-ci existe.

En l'absence de ce réseau, les aménagements devront anticiper son déploiement en mettant en place les installations permettant de faciliter le raccordement à terme.

2_LES REGLES S'APPLIQUANT AUX ELEMENTS CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23

Légende sur le règlement graphique	Règlement
L151-23 : Massif boisé	Les bois protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés sur le règlement graphique comme « massif boisé » sont à préserver. Les interventions ne doivent pas remettre en cause leur caractère boisé. *Rappel : Ils font l'objet d'un secteur spécifique de la zone N, Na, qui autorise spécifiquement les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière.*
L151-23 : boisement de coteau	Les boisements protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique comme « boisement de coteau » sont à préserver. Ils doivent bénéficier d'une gestion raisonnée. Les arbres de haute tige pourront être élagués et coupés régulièrement sur une frange de 5 à 10 mètres depuis le bord de l'abrupt éventuel. Les végétations arbustives seront privilégiées sur les pentes en tête de coteau. Les opérations d'entretien seront à adapter aux essences rencontrées. En cas d'introduction de nouveaux sujets, les espèces à réseau racinaire traçant seront privilégiées. Sont également interdits tous travaux, aménagements, installations ou constructions susceptibles de fragiliser le coteau, notamment les excavations, nivellements de terrain (exhaussements et affouillements des sols), implantations de piscines ou opérations de même nature.
L151-23 : boisement et espace naturel à vocation de loisirs	Les boisements et espaces naturels protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique comme « boisement et espace naturel à vocation de loisirs » sont à préserver. Sont autorisés sous réserve de préserver la dominante naturelle, voire le caractère boisé des sites : - les cheminements de circulations douces ; - les petites installations de loisirs telles : les parcours de santé, les jeux pour enfants, etc. ; - les petites constructions destinées à l'accueil et à l'information du public ; - les sanitaires, espaces de collecte des déchets et autres équipements d'accompagnement nécessaires.

L151-23 : Espace naturel (boisement, jardin, etc.) à protéger dans l'espace urbain	Les espaces naturels protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés sur le document graphique comme « espace naturel (boisement, jardin, etc.) à protéger dans l'espace urbain » sont à préserver. Sont autorisés : - Les annexes disjointes de petite taille (emprise au sol maximale de 12 m² et hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère de 2 mètres) - Les cheminements de circulations douces
L151-23 : Haie et ripisylve linéaire	Les éléments de la trame verte et bleue protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme « haie et ripisylve linéaire » sont à préserver. Le défrichement des haies n'est autorisé : - qu'à des fins d'ouverture partielle dûment justifiée en particulier par l'accessibilité aux terrains ; - pour améliorer la qualité biologique de la haie. La végétation d'accompagnement des cours d'eau (ripisylve) doit être préservée et entretenue. Le défrichement n'est autorisé que pour des nécessités techniques d'entretien du cours d'eau et/ou d'amélioration de la qualité de la ripisylve.
L151-23 : Mare et son boisement d'accompagnement éventuel	Le comblement des mares identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiées sur le règlement graphique comme « mare et son boisement d'accompagnement éventuel » est interdit. Leur boisement d'accompagnement doit être préservé et entretenu. Le défrichement partiel n'est autorisé que pour des nécessités techniques d'entretien du point d'eau et/ou d'amélioration de la qualité de la végétation.
L151-23 : Zone humide	Les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, figurant sur le règlement graphique « zones humides protégées » sont à préserver. Tout travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité du milieu est interdit. Les exhaussements et affouillements du sol sont interdits à l'exception de ceux réalisés dans le cadre d'une amélioration de la fonctionnalité écologique de la zone humide. Ces dispositions ne s'opposent pas à la réalisation d'ouvrage légers réalisés dans le cadre d'une ouverture au public.

3_LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS

	N°ER	OBJET	BÉNÉFICIARE	LISTE DES PARCELLES (réf. cadastre 2025)
MONNAIE	1	Création d'un accès à la zone de Fontenay	Commune	*D 3450*
	2	Cheminement de circulations douces (accès Fontenay)	Commune	*D 2134, D 756*
	3	Aménagement de carrefour (entrée de ville Nord)	Commune	*ZI 308, ZI 309*
	4	Cheminement de circulations douces (la Verronnerie - vallée de la Choisille)	Commune	*D 2096, D 300*
	5	Aménagement de parking autour de l'église	Commune	*D 2354, D 2399*
	6	Aménagement de la médiathèque	Commune	*D 2111, D 2199, D 2633, D 2634*
	7	Cheminement de circulations douces (vallon du Beignon)	Commune	*D 2590, D 2591, D 433*
	8	Cheminement de circulations douces	Commune	*D 153*
	9	Cheminement de circulations douces	Commune	*D 2144*
	10	Élargissement de l'espace public le long de RD 910	Commune	*D 1387, D 1390, D 1439, D 1440, D 151, D 152, D 153, D 1739, D 2933, D 2975, D 882, D 884*
	11	Cheminement de circulations douces (entre la RD910 et le quartier des coteaux)	Commune	*D 1390, D 2975*
	12	Création d'un accès à la zone de la gare	Commune	*ZK 364, ZK 365, ZK 366, ZK 367, ZK 371, ZK 372, ZK 373, ZK 374, ZK 378*
	13	Création d'un accès à la zone d'activité de la Carte	Commune	*YB 146, YB 147, YB 536*
	14	Création d'une piste cyclable de liaison avec Parçay-Meslay	Commune	*ZT 26, F 162, F 166, F 167, F 187, F 188, F 189, F 190, F 195, F 301, F 306, F 307, F 309, YB 138, YB 139, YB 140, YB 141, YB 146, YB 147, YB 148, YB 149, YB 150, YB 536, YB 61, YB 62, ZV 146, ZV 2, ZV 29, ZV 3, ZV 4, ZV 40, ZV 5, ZV 56, ZV 64, ZV 67, ZV 72, ZV 74, ZW 56, ZW 70, ZW 9*
	15	Aménagement de voirie à la Barre du Fresne	Commune	*ZT 26, ZT 150, ZT 27, ZT 28, ZT 29, ZT 31, ZT 98, ZV 114, ZV 115, ZV 18, ZV 20, ZV 21, ZV 22, ZV 23, ZV 24, ZV 25, ZV 26, ZV 56, ZV 60, ZV 61*
	16	Aménagement de voirie	Commune	*ZS 204, ZS 205, ZS 236*

	N°ER	OBJET	BÉNÉFICIARE	LISTE DES PARCELLES (réf. cadastre 2025)
REUGNY	17	Aménagement d'un parking paysager	Commune	*G 72*
	18	Aménagement d'un parking paysager	Commune	*G 457*
	19	Cheminement de circulations douces	Commune	*G 457*
	20	Création de stationnement occasionnel	Commune	*ZB 55*

	N°ER	OBJET	BÉNÉFICIARE	LISTE DES PARCELLES (réf. cadastre 2025)
CHANÇAY	21	Aménagement de la voie	Commune	*AC 444, AC 445, AC 706, AC 959, AC 980, AC 982, AC 983, AC 984, AC 985*
	22	Aménagement d'une voie verte	Commune	*B 566, B 567*
	23	Aménagement d'espace pour le rétablissement de la continuité des eaux pluviales	Commune	*B 567*
	24	Aménagement d'espace vert	Commune	*AC 903, AC 908, AC 913*
	25	Aménagement de la voie	Commune	*AC 498, AC 499, AC 500*
	26	Rétablissement d'un sentier de randonnée	Commune	*ZB 10, ZM 1, ZM 2*
	27	Aménagement pour l'entretien des réseaux	Commune	*AC 490, AC 920, AC 923, AC 926, AC 929, AC 934, AC 936*
	28	Agrandissement du parking de l'église	Commune	*AD 261, AD 262, AD 82*
	29	Bande d'entretien du cimetière	Commune	*AD 555*
	30	Aménagement d'espace public	Commune	*AD 422, AD 423*
	31	Aménagement du carrefour	Commune	*AB 234*
	32	Aménagement pour élargissement de la voie	Commune	*AB 530, AB 531, AB 534, AB 535, AB 536, AB 543, AB 544, AB 556, AB 557, AB 581, AB 613, AB 679, AB 700, AB 701, AB 780, AB 781, AB 796, AB 797, AB 817, AB 820, AB 912, AB 928, AB 981, AB 983*
	33	Aménagement de l'arrêt bus	Commune	*AB 511, AB 512*
	34	Aménagement pour élargissement de la voie	Commune	*AB 854, AB 855, AB 856, AB 857, ZC 10, ZC 11, ZC 12, ZC 13, ZC 14, ZC 16, ZC 17, ZC 20, ZC 21, ZC 9*
	35	Rétablissement de la servitude de passage	Commune	*C 1309, C 1310, C 330, C 331, C 332, C 333, C 334, C 337, C 338, C 339, C 343, C 349*

	36	Aménagement de voie	Commune	*C 1061*
	37	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	*C 114, C 116*
	38	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	*C 283, C 284, C 285, C 286, C 287, C 288, C 289, C 290, C 291*
	39	Aménagement d'un fossé	Commune	*AH 236, AH 218, AH 224, AH 225, AH 226, AH 229, AH 230, AH 231, AH 235, AH 237, AH 238, AH 245, AH 717, AH 718, AH 719, AH 769, AH 771, AH 773, AH 775, AH 777*
	40	Aménagement de l'arrêt bus	Commune	*ZK 21*
	41	Création d'un fossé	Commune	*AI 111, AI 105, AI 106, AI 107, AI 108, AI 110, AI 709, AI 754, AI 757, AI 760, AI 762, AI 848, AI 850, AI 851, AI 852, AI 856, AI 857, AI 858*
	42	Aménagement pour élargissement de la voie	Commune	*AI 117, AI 111, AI 105, AI 106, AI 107, AI 108, AI 109, AI 110, AI 113, AI 115, AI 116, AI 119, AI 121, AI 122, AI 124, AI 125, AI 694, AI 695, AI 709, AI 712, AI 848, AI 849, AI 851, AI 853, AI 854, AI 855*
	43	Aménagement d'un fossé	Commune	*AI 285, AI 251, AI 252, AI 280, AI 282, AI 283, AI 284, AI 286, AI 300, AI 301, AI 302, AI 303, AI 304, AI 305, AI 306, AI 307, AI 308, AI 310*
	44	Aménagement de voie	Commune	*AH 586, AH 587, AI 844*

	N°ER	OBJET	BÉNÉFICIARE	LISTE DES PARCELLES (réf. cadastre 2025)
VERNOU-SUR-BRENNE	45	Création d'un stationnement occasionnel	Commune	*ZL 55*
	46	Aménagement d'un parking	Commune	*D 1602*
	47	Cheminement de circulations douces	Commune	*AM 359*
	48	Réaménagement d'un carrefour	Commune	*AI 194, AI 237, AI 238, AI 274*
	49	Création d'une piste cyclable	Commune	*H 165, H 166, H 167, H 172, H 173, H 174, H 175, H 176, H 797, H 799, H 813*

	N°ER	OBJET	BÉNÉFICIARE	LISTE DES PARCELLES (réf. cadastre 2025)
VOUVRAY	50	Création de voirie	Commune	*BY 527*
	51	Création de voirie et aménagement de berge	Commune	*BY 149, BY 154, BY 429, BY 430, BY 431*
	52	Création d'une gendarmerie	Commune	*BT 241*
	53	Aménagement d'une continuité douce	Commune	*BP 95*
	54	Aménagement d'espace public	Commune	*BL 308*

	55	Aménagement d'une continuité douce	Commune	*BL 149, BL 150*
	56	Aménagement d'une continuité douce	Commune	*AR 235, AR 329*
	57	Aménagement d'espace public	Commune	*AR 235*
	58	Elargissement des voies communales n°179 et n°18 et du chemin rural n°78	Commune	*AS 30, AT 1, AT 143, AT 144, AT 2, AT 3*
	59	Aménagement d'un parking	Commune	*BM 250, BM 263*
	60	Création d'une piste cyclable de liaison avec Rochecorbon	Commune	*BL 239, BL 240, BL 241, BL 288, BM 204, BM 205, BM 263*
	61	Aménagement d'un espace public et d'un équipement lié à la pratique du vélo	Commune	*BL 239, BL 240*
	62	Création d'une voie de desserte	Commune	*BK 351, BK 354*
	63	Aménagement d'espace public	Commune	*BK 219, BK 299, BK 82, BK 83*
	64	Création d'une piste cyclable	Commune	*BK 291, BE 1, BK 157, BK 276*
	65	Cheminement de circulations douces	Commune	*BL 259*
	66	Cheminement de circulations douces	Commune	*BE 1, BE 14, BE 65, BE 82, BK 152, BK 278*
	67	Aménagement d'une aire de covoiturage	CD37	*ZR 59, ZR 60, ZR 72*

	N°ER	**OBJET**	**BÉNÉFICIARE**	**LISTE DES PARCELLES** (réf. cadastre 2025)
LA VILLE-AUX-DAMES	68	Aménagement d'un parc boisé (lieudit la Boisselière)	Commune	*AB 1361, AB 1362, AB 1363, AB 1364, AB 1366, AB 1379, AB 1380, AB 559*
	69	Aménagement d'un parc boisé (lieudit la Boisselière)	Commune	*AB 543, AB 544, AB 1232, AB 1233, AB 1234, AB 1235, AB 1236, AB 1237, AB 1238, AB 1239, AB 1240, AB 1241, AB 1242, AB 1243, AB 1244, AB 1245, AB 1246, AB 1247, AB 540, AB 541, AB 542, AB 547, AB 548, AB 549*
	70	Aménagement d'espaces verts et d'équipements publics	Commune	*AB 1231, AB 453, AB 454, AB 458*
	71	Aménagement d'espaces verts (avenue Marie Curie)	Commune	*AB 1117, AB 1294, AB 840, AB 846*
	72	Équipements de sport et de loisirs	Commune	*AB 588, AB 294, AB 306, AE 1132, AE 349*
	73	Création d'un accès à la zone des Longues Pièces	Commune	*AE 930*

74	Aménagement de voirie (impasse Tallien)	Commune	*AE 132, AE 137, AE 2201, AE 2397, AE 2398, AE 2681, AE 3076, AE 3077, AE 3078, AE 3079, AE 3121, AE 3135, AE 3137, AE 3139, AE 3141, AE 3142, AE 3143, AE 3144, AE 3145, AE 812*
75	Aménagement de carrefour (hangar Fradet)	Commune	*AE 2146, AE 2148, AE 2397, AE 2398*
76	Création de stationnements	Commune	*AE 2321, AE 2381*
77	Création de voie (rue Comtesse de Ségur)	Commune	*AE 1437, AE 3233, AE 3235*
78	Aménagement du carrefour (Delprat/Ségur)	Commune	*AE 498, AE 2829, AE 2830, AE 751*
79	Création de voie	Commune	*AE 2594, AE 2596, AE 863, AE 866, AE 867, AE 871*
80	Aménagement d'espace public (avenue Jeanne d'Arc)	Commune	*AE 1356, AE 1357, AE 1358, AE 1426, AE 1576, AE 1577, AE 1677, AE 2049, AE 2051, AE 2056, AE 2058, AE 2064, AE 2140, AE 2395, AE 2396, AE 2780, AE 2783, AE 2786, AE 3083, AE 3084, AE 3087, AE 3090, AE 854, AE 855, AE 966*
81	Cheminement de circulations douces	Commune	*AE 2048, AE 2052, AE 2054, AE 2060, AE 2061, AE 2579, AE 2581, AE 2779, AE 2782, AE 2785, AE 837, AE 854, AE 855*
82	Cheminement de circulations douces	Commune	*AE 582*
83	Création d'un accès à la zone des Cinq Arpents	Commune	*AD 1339, AD 1373*
84	Création d'une voie mixte	Commune	*AE 399, AE 945, AE 1744, AE 400, AE 411, AD 1006, AD 1007, AD 1008, AD 1009, AD 1010, AD 1011, AD 1012, AD 1013, AD 1014, AD 1015, AD 1016, AD 1017, AD 1853, AD 1854, AD 1887, AD 1888, AD 1896, AD 1898, AD 1900, AD 1902, AD 1904, AD 1905, AD 1906, AD 1936, AD 1967, AD 1968, AD 1994, AD 1995, AD 2003, AD 2034, AD 2035, AD 2046, AD 2047, AD 2050, AD 2051, AD 2052, AD 2053, AD 2054, AD 2055, AD 2056, AD 2057, AD 2066, AD 2067, AD 2088, AD 2089, AD 2098, AD 2099, AD 2109, AD 2110, AD 2111, AD 2113, AD 2114, AD 2115, AD 2116, AD 2117, AD 2118, AD 2119, AD 2120, AD 2121, AD 2122, AD 2123, AD 2124, AD 2125, AD 2126, AD 2127, AD 2128, AD 2129, AD 2130, AD 2131, AD 2132, AD 2133, AD 2134, AD 2135, AD 2136, AD 2137, AD 2138, AD 2139, AD 2142, AD 2143, AD 2144, AD 2145, AD 2146, AD 2147, AD 2148, AD 2149, AD 2150, AD 2151, AD 2152, AD 2153, AD 2154, AD 2155, AD 2156, AD 2157, AD 2158, AD 2159, AD 2160, AD 2161, AD 2162, AD 2163, AD 2289, AD 2290, AD 2399, AD 2400, AD 2401, AD 2913, AD 2914, AD 2947, AD 992, AD 995, AD 996, AD 997, AE 1743, AE 1745, AE 1746, AE 1827, AE 1828, AE 1829, AE 1830, AE 1831, AE 1901, AE 1902, AE 1903, AE 1904, AE 1926, AE 1927, AE 1928, AE 1929, AE 1930, AE 1931, AE 1932, AE 1933, AE 2165, AE 2166, AE 2259, AE 2260, AE 2261, AE 2262, AE 2263, AE 2264, AE 2390, AE 2391, AE 2392, AE 2393, AE 2394, AE 2544, AE 2545, AE 2547, AE 2548, AE 2760, AE 2761, AE 2762, AE 2763, AE 3031, AE 3032, AE 3033, AE 3034, AE 3058, AE 3060, AE 3061, AE 3063, AE 3071, AE 3073, AE 3130, AE 3131, AE 3132, AE 3133, AE 3201, AE 3202, AE 409, AE 410, ZD 110, ZD 220, ZD 221, ZD 79, ZD 80, ZD 81, ZD 82, ZD 83, ZD 84, ZD 85, ZD 86, ZD 87, ZD 88, ZD 89, ZD 90*
85	Accessibilité et entretien du fossé (CR n°16)	Commune	*AD 2500*

	86	Élargissement de voirie (rond-point Curie / Anne de Bretagne / Lieudit Bois Neuf)	Commune	*AH 1073*
	87	Aménagement d'un parking	Commune	*AI 1164, AI 1165, AI 1166, AI 1167, AI 1183, AI 1184, AI 339, AI 876*
	88	Création d'une piste cyclable	Commune	*ZE 182, ZE 29, ZE 31, ZE 32, ZE 33, ZE 34, ZE 35, ZE 36, ZE 37*
	89	Cheminement de circulations douces	Commune	*ZE 61, 90, ZE 64, ZE 65, ZE 66*
	90	Création d'une aire de stationnement (halte ferroviaire)	Commune	*ZE 52*
	91	Création d'une aire de stationnement (halte ferroviaire)	Commune	*AB 1361, AB 1362, AB 1363, AB 1364, AB 1366, AB 1379, AB 1380, AB 559*

	N°ER	**OBJET**	**BÉNÉFICIARE**	**LISTE DES PARCELLES** (réf. cadastre 2025)
MONTLOUIS-SUR-LOIRE	92	Elargissement de la voie d'accès à la déchetterie intercommunale (CR n°1)	CC de Touraine-Est Vallées	*ZN 1, ZN 12, ZN 13, ZN 14, ZN 15, ZN 17, ZO 15, ZO 16, ZO 62, ZO 63*
	93	Elargissement du CR n°6 et aménagement de l'accès de la déchetterie	CC de Touraine-Est Vallées	*ZN 1, ZN 2, ZN 3, ZN 4, ZN 5, ZN 6, ZO 25*
	94	Aménagement d'un espace vert le long de la RD 140	Commune	*ZI 135, ZI 137, ZI 139, ZI 14, ZI 141, ZI 143, ZI 15, ZI 16, ZI 17, ZI 18, ZI 19, ZI 24*
	95	Aménagement d'un espace vert paysagé (Vallées de Greux)	Commune	*AO 201, AP 118, AO 193, AO 194, AO 195, AO 196, AO 197, AO 198, AO 199, AO 200, AO 202, AO 203, AP 100, AP 101, AP 102, AP 103, AP 104, AP 105, AP 106, AP 107, AP 108, AP 109, AP 110, AP 111, AP 112, AP 113, AP 114, AP 115, AP 116, AP 117, AP 119, AP 120, AP 121, AP 122, AP 123, AP 124, AP 75, AP 76, AP 77, AP 78, AP 79, AP 80, AP 81, AP 82, AP 83, AP 84, AP 85, AP 86, AP 87, AP 88, AP 89, AP 90, AP 91, AP 92, AP 93, AP 94, AP 95, AP 96, AP 97, AP 98, AP 99*
	96	Aménagement de carrefour (rues Maître / Descartes) et prolongement de la rue Maître	Commune	*BD 31, BD 319, BD 32, BD 322, BD 95*
	97	Extension de la caserne des pompiers – centre de secours	Commune	*BC 573, BC 574*
	98	Création d'espaces verts en rive gauche de la Loire (quai Albert Bayet)	Commune	*BR 124, BR 125, BR 126, BR 127, BT 1, BT 2, BT 3, BT 4, BT 5, BT 6, BT 73, BT 74, BT 75, BT 76, BT 77, BT 78, BT 8, BT 80, BT 81, BT 82, BT 83, BT 84, BT 85*
	99	Aménagement d'une piste cyclable le long de la rue Yves Chidaine	Commune	*BS 26, BS 27, BS 28, BS 29, BS 30, BS 31, BS 32, BS 33, BS 36, BS 37, BS 38, BS 39, BS 40, BS 41, BS 42, BS 43, BS 44, BS 45*
	100	Aménagement d'un espace vert en entrée de ville (Sud Est de la RD 140)	Commune	*CC 559, CC 593, CC 604, CC 530, CC 531, CC 532, CC 533, CC 534, CC 535, CC 536, CC 537, CC 538, CC 539, CC 540, CC 541, CC 542, CC 543, CC 544, CC 545, CC 546, CC 547, CC 548, CC 549, CC 550, CC 551, CC 552, CC 553, CC 554, CC 555, CC 556, CC 557, CC 558, CC 560, CC 561, CC 562, CC 563, CC 564, CC 565, CC 566, CC 567, CC 568, CC 569, CC 570, CC 571, CC 572, CC 573, CC 574, CC 575,*

				CC 576, CC 577, CC 578, CC 579, CC 580, CC 581, CC 582, CC 583, CC 584, CC 585, CC 586, CC 587, CC 588, CC 589, CC 590, CC 591, CC 592, CC 594, CC 595, CC 596, CC 597, CC 598, CC 599, CC 600, CC 601, CC 602, CC 603, CC 605, CC 606
	101	Aménagement d'un espace vert rue Volagré (Husseau)	Commune	*YK 21, YK 22, YK 23*

	N°ER	**OBJET**	**BÉNÉFICIARE**	**LISTE DES PARCELLES** (réf. cadastre 2025)
LARÇAY	102	Cheminement de circulations douces (du Castellum à Rochehameau)	Commune	*B 1139, B 421, B 422, B 446, B 452, B 458, B 460, B 461, B 462, B 463, B 464, B 467, B 470, B 471*
	103	Aménagement du carrefour (rue de la Pardonnerie et rue du Carroi)	Commune	*B 1070, B 1071*
	104	Cheminement de circulations douces (Les Grands Champs)	Commune	*B 1216*
	105	Aménagement du carrefour (rue de la Bergerie et rue du Carroi)	Commune	*B 1825, B 1848*
	106	Cheminement de circulations douces	Commune	*B 1055, B 1162, B 1668, B 298*
	107	Aménagement d'un bassin de régulation	Commune	*C 2016, C 2017, C 2018*
	108	Cheminement de circulations douces (Les Brosses)	Commune	*C 1483, C 1489, ZE 132*
	109	Aménagement du carrefour des VC1 et VC3	Commune	*C 162, C 1691, C 1692, C 1696*
	110	Aménagement de voirie (rue des Landes)	Commune	*ZE 63*

	N°ER	OBJET	BÉNÉFICIARE	LISTE DES PARCELLES (réf. cadastre 2025)
VÉRETZ	111	Cheminement de circulations douces (parc du château)	Commune	*AC 123, AC 195*
	112	Création de jardins partagés	Commune	*ZM 13, ZM 17, ZM 11, ZM 12, ZM 14, ZM 15, ZM 250, ZM 251, ZM 252, ZM 253, ZM 254, ZM 255, ZM 256, ZM 257*
	113	Création d'un stationnement pour accès piéton vers les Jardins de la Gironde et du cimetière	Commune	*ZM 1*
	114	Cheminement de circulations douces (la Vitrie)	Commune	*ZL 102, ZL 103, ZL 104, ZL 105, ZL 133, ZL 54, ZL 55*
	115	Aménagement de carrefour (chemin des Moreaux)	Commune	*ZH 39*
	116	Aménagement de carrefour de mobilité douce	Commune	*ZM 1163*
	117	Aménagement d'une zone de loisirs	Commune	*ZD 21, ZD 11, ZD 13, ZD 14, ZD 15, ZD 18, ZD 236, ZD 306, ZD 464, ZD 5, ZD 8*
	118	Cheminement de circulations douces (accès Coteau du Saveton)	Commune	*ZE 404, ZE 405, ZE 406, ZE 520, ZE 521*
	119	Cheminement de circulations douces	Commune	*ZD 387, ZD 393, ZD 394*
	120	Aménagement d'une continuité cyclable	Commune	*ZD 180, ZD 181, ZD 182, ZD 270, ZD 271, ZD 272, ZD 273, ZD 274, ZD 393, ZD 450, ZD 452, ZD 592, ZD 599, ZE 321, ZE 322*
	121	Aménagement de carrefour (RD 976) et cheminement de circulations douces	Commune	*ZD 180, ZD 181*
	122	Centre technique municipal	Commune	*ZE 322*
	123	Cheminement de circulations douces	Commune	*ZD 129, ZD 131*
	124	Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	*ZE 618*

	N°ER	OBJET	BÉNÉFICIARE	LISTE DES PARCELLES (réf. cadastre 2025)
AZAY-SUR-CHER	125	Élargissement de l'intersection entre la RD976 et la route des Charpereaux	Commune	*ZT 540, ZT 541, ZT 542, ZT 543, ZT 544, ZT 918*
	126	Aménagement d'espace public	Commune	*AC 16, ZT 628*
	127	Aménagement de voirie	Commune	*ZT 214, ZT 474, ZT 496, ZT 497, ZT 628*
	128	Élargissement du chemin du Bourg Neuf	Commune	*ZT 277, ZT 278, ZT 279, ZT 280, ZT 281, ZT 782, ZT 784, ZT 786, ZT 788*
	129	Élargissement du chemin du Bourg Neuf	Commune	*ZT 595, ZT 931, ZT 934, ZT 947, ZT 948, ZT 953, ZT 957, ZT 969, ZT 980*
	130	Cheminement de circulations douces	Commune	*ZT 518, ZT 519*
	131	Élargissement du chemin du Bourg Neuf	Commune	*ZT 79*

4_LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR PROGRAMME DE LOGEMENT

N°	COMMUNE	BENEFICIAIRE	PARCELLES CONCERNEES (réf. cadastre 2025)	PROGRAMME
1	Monnaie	Commune	D2029, D1798 (pour partie)	30 % d'accession sociale
2	La Ville-aux-Dames	Commune	AE1898, AE1897, AE2137, AE2138	6 à 10 logements locatifs sociaux éventuellement accompagnés de locaux commerciaux ou de services
3	Montlouis/L.	CC de Touraine-Est Vallées	CC494, 518, 519, 520 et 524	Réalisation d'habitat adapté pour les gens du voyage
4	Larçay	Commune	B2096, B2094 (pour partie), B2092 (pour partie), B2093 (pour partie)	100 % logements locatifs sociaux
5	Véretz	CC de Touraine-Est Vallées	ZH0474 (pour partie)	Réalisation d'habitat adapté pour les gens du voyage

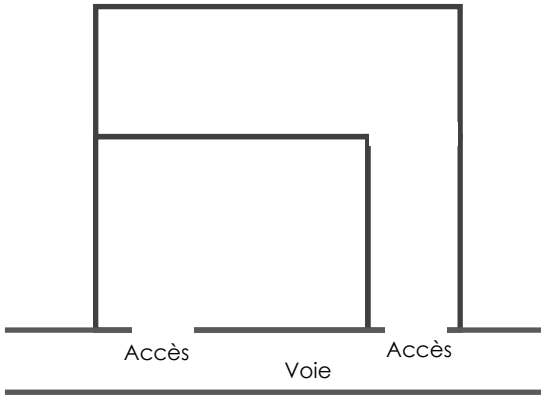
5_LES PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET GLOBAL D'AMENAGEMENT (PAPAG)

N°	COMMUNE	LOCALISATION	REGLES ET SEUILS INDUITS PAR LE PAPAG	DATE DE MISE EN OEUVRE	DUREE MAXIMALE	LISTE DE PARCELLES CONCERNEE (réf. cadastre 2025)
1	Vouvray	Zone UXb3 ZA Etang Vignon	Constructibilité limitée à 50 m² d'emprise au sol d'annexes ou d'extensions.	Date d'approbation du PLUi	5 ans	BY 378, BY 380, BY 382, BY 384, BY 386, BY 388, BY 390, BY 392, BY 394, BY 398, BY 425, BY 427, BY 444, BY 445, BY 446, BY 447, BY 448, BY 449, BY 450, BY 451, BY 452, BY 453, BY 455, BY 457, BY 466, BY 467, BY 468, BY 469, BY 470, BY 471, BY 561, BY 562, BY 563, BY 564
2	Vernou-sur-Brenne	Zone UPa Rue Aristide Briand	Constructibilité limitée à 50 m² d'emprise au sol d'annexes ou d'extensions.	Date d'approbation du PLUi	5 ans	AN 127
3	Vernou-sur-Brenne	Zone UPa Rue Jacqueline Joubert-Fournier	Constructibilité limitée à 50 m² d'emprise au sol d'annexes ou d'extensions.	Date d'approbation du PLUi	5 ans	AM 577, AM 586
4	La Ville-aux-Dames	Zone UXb ZA Bois des Plantes	Constructibilité limitée à 50 m² d'emprise au sol d'annexes ou d'extensions.	Date d'approbation du PLUi	5 ans	AL 339, AL 346, AL 348, AL 350, AL 467, AL 469, AL 470, AL 473
5	Montlouis-sur-Loire	Zone UAa5 Avenue Victor Laloux	Constructibilité limitée à 50 m² d'emprise au sol d'annexes ou d'extensions.	Date d'approbation du PLUi	5 ans	BS 59, BS 60, BS 61, BS 62, BS 73

6_LE LEXIQUE

Accès

L'accès c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.



Acrotère

L'acrotère c'est le rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement

L'alignement des voies et emprises publiques est la limite entre l'espace public et l'espace privé.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée avec un éloignement restreint de la construction principale, notamment en étant située sur la même unité foncière, afin de marquer un lien d'usage.

Bien que généralement disjointe de la construction principale (se composant comme un volume secondaire indépendant), certaines constructions accolées (directement en contact avec la construction principale) sont considérées comme annexe dès lors qu'il n'existe pas d'accès direct avec la construction principale (ce qui la différencie de l'extension – voir ci-après).

Les dispositions réglementaires exprimées dans le présent règlement écrit dissocie parfois les règles applicables aux annexes disjointes de celles applicables aux annexes accolées (pour lesquelles s'appliquent des dispositions semblables aux extensions).

Attique

Est appelé attique le dernier étage d'une construction lorsqu'il est en retrait d'au moins 1,80 mètre des façades.

Arbre

Un arbre est un végétal ligneux, de taille variable, dont le tronc se garnit de branches à partir d'une certaine hauteur.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation s'entend comme le rapport de la superficie imperméabilisée (bâtiments et aménagements qui ont pour effet, de par les matériaux et les techniques mises en œuvre d'imperméabiliser le sol) à la superficie totale du terrain.

À titre d'exemple sont considérés comme imperméables les constructions, les sols bitumés, dallés, cimentés, les toitures-terrasses végétalisées, les piscines, etc. et sont considérés comme perméables les sols en pleine terre, gravillonnés, sableux, stabilisés, les pavés à joints ouverts, etc.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Capteur solaire

Un capteur solaire est un dispositif qui recueille l'énergie solaire et la transforme en en électricité (capteurs photovoltaïques) ou en chaleur (capteurs thermiques). De manière courante, les capteurs solaires sont appelés panneaux solaires.

Égout de toiture

L'égout de toiture c'est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter généralement dans une gouttière ou un chéneau.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faitage

Le faîtage (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) : il s'agit du point le plus haut de la construction.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

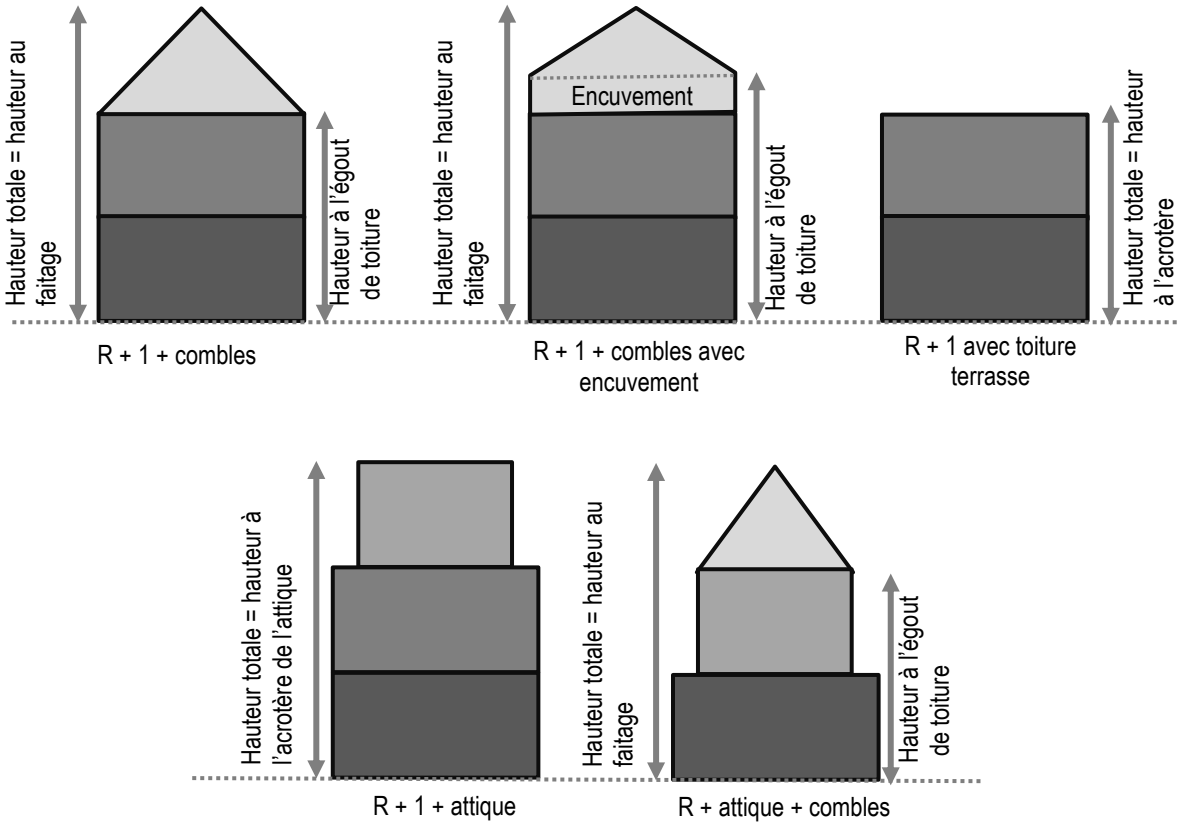
Haie champêtre

La haie champêtre est une structure végétale linéaire composée d'arbres, d'arbustes, de buissons et de plantes basses de diverses espèces indigènes. Une haie champêtre idéale comporte au minimum 5 à 6 espèces différentes d'arbustes, disposés en quinconce, souvent sur deux rangées. On trouve différents étages de végétation appelés strates végétales dans ces haies. La haie champêtre s'oppose aux haies monospécifiques composées d'arbustes ornementaux et/ou exotiques qui sont moins attractifs pour la faune sauvage (ex : haie de laurier-cerise, un arbuste originaire d'Asie).

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

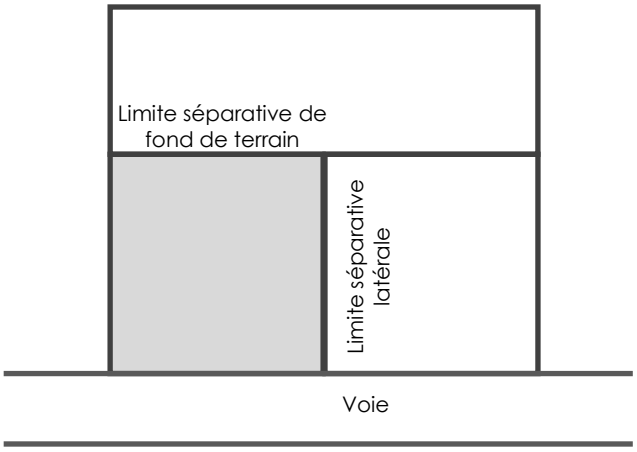
La hauteur maximale peut aussi être exprimée à l'égout de toiture.



Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à une voie ou à une emprise publique.



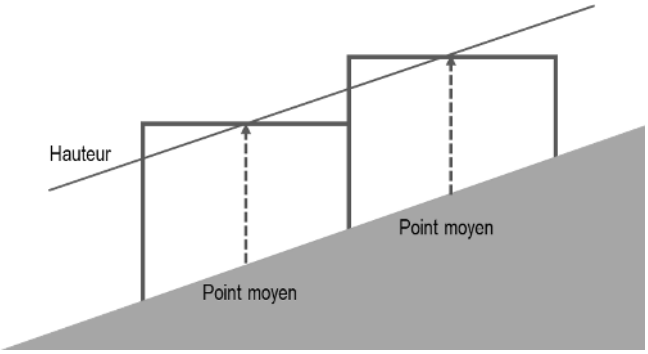
Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Terrain existant avant travaux

C'est le point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas d'un terrain existant avant travaux en pente, c'est le point moyen de la façade concernée par la pente qui sert de référence pour le calcul de la hauteur. Si la construction est subdivisée en sections, c'est le point moyen de chaque section qui sert de référence pour le calcul de la hauteur.



Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation et recouvrent tous les types de voies ; quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ; etc.).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Dans le calcul du recul par rapport aux voies et emprises publiques celui-ci est compté à partir de la voie ou de l'emprise publique existante ou future (élargissement, voie de circulations douces, etc. prévus sur le règlement graphique ou dans une OAP).

COMMUNAUTÉ
Touraine-Est Vallées

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

atu