

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le 06/03/2026

ID : 037-213700065-20260305-DCM\_2026\_08\_2-DE



# Commune de **ARTANNES-SUR- INDRE**



## Plan Local d'Urbanisme



### 04.1\_Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 2 mars 2026  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Artannes-sur-Indre,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 07-07-2025**

**APPROUVÉ LE : 02-03-2026**

Dossier 21043717  
09/02/2026

réalisé par



Auddicé Val-de-Loire  
Rue des petites granges  
Zone Ecoparc  
49400 Saumur  
**02 41 51 98 39**

Commune de

# ARTANNES-SUR-INDRE

Plan Local d'Urbanisme

## 04.1\_Règlement écrit

Version	Date	Description
04.1_Règlement écrit	09/02/2026	

## CHAPITRE 1. LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES .....

1.1	Rappel des réglementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU .....	9
1.1.1	Adaptations mineures.....	9
1.1.2	Demande de permis de démolir .....	10
1.1.3	Défrichements des terrains boisés non classés .....	10
1.1.4	Patrimoine archéologique .....	11
1.1.5	Protection des zones inondables (i) en application du PPRi de la Vallée de l'Indre.....	12
1.2	Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération.....	13
1.2.1	Accès sur voie départementale .....	13
1.3	Dispositions règlementaires du PLU applicables à toutes les zones .....	13
1.3.1	Dispositions relatives aux divisions foncières.....	13
1.3.2	Réalisation d'aires de stationnement.....	14
1.3.3	Obligations en matière de coefficient de pleine terre.....	19
1.3.4	Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux .....	20
1.3.5	Dispositions relatives à la préservation des zones humides .....	22
1.3.6	Préservation du réseau hydrographiques.....	23
1.4	Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique .....	24
1.4.1	Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.....	24
1.4.2	Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.....	24
1.4.3	Boisements à préserver au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	24
1.4.4	Boisements à préserver en limite de zone urbaine au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	25
1.4.5	Parcs et jardins identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme .....	26
1.4.6	Parc urbain à conforter au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme .....	26
1.4.7	Éléments de continuités écologiques à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.....	26
1.4.8	Mares et plans d'eau identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme .....	27
1.4.9	Élément de patrimoine bâti et quartier ou îlot à protéger au titre de l'article L.151-19 de Code de l'Urbanisme.....	27
1.4.10	Linéaire commercial à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme .....	27
1.4.11	Espaces Boisés Classés recensés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme .....	28
1.4.12	Secteur à préserver en conséquence d'un risque d'éboulement rocheux en application de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme .....	28

## CHAPITRE 2. LA ZONE URBAINE..... 29

2.1	Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	30
2.1.1	Destinations et sous-destinations.....	30
2.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	32
2.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale .....	32
2.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	33
2.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	33
2.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	36
2.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions .....	47
2.2.4	Stationnement .....	47
2.3	Équipements et réseaux.....	47

## CHAPITRE 3. LA ZONE A URBANISER ..... 48

3.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	49
3.1.1	Destinations et sous-destinations.....	49
3.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	51
3.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale .....	51
3.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	52

3.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	52
3.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	54
3.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions .....	60
3.2.4	Stationnement .....	60
3.3	Equipements et réseaux.....	60
<b>CHAPITRE 4.</b>	<b>LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>61</b>
4.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	63
4.1.1	Destinations et sous-destinations.....	63
4.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	65
4.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale .....	65
4.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	66
4.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	66
4.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	69
4.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions .....	76
4.2.4	Stationnement .....	76
4.3	Equipements et réseaux.....	76
<b>CHAPITRE 5.</b>	<b>LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>77</b>
5.1	Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	79
5.1.1	Destinations et sous-destinations.....	79
5.1.2	Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	80
5.1.3	Mixité fonctionnelle et sociale .....	80
5.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .....	81
5.2.1	Volumétrie et implantation des constructions.....	81
5.2.2	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	85
5.2.3	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions .....	93
5.2.4	Stationnement .....	93
5.3	Equipements et réseaux.....	93
<b>CHAPITRE 6.</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b>94</b>
6.1	Recensement du petit patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme .....	95
6.2	Recensement des bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination .....	97

## Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

### ACCES :

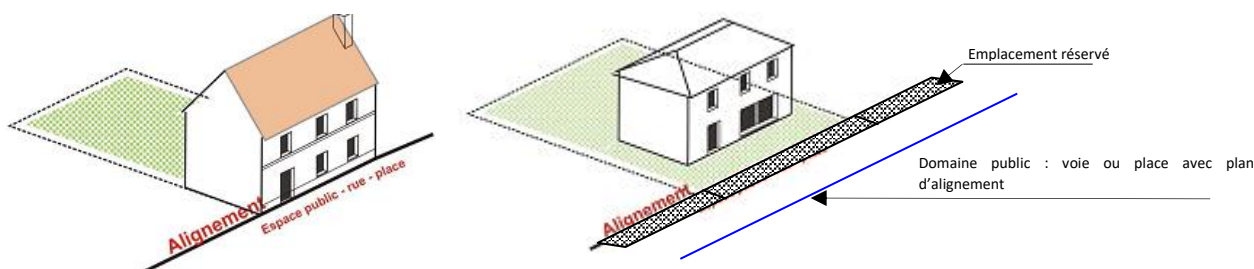
L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### ACROTERE :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

### ALIGNEMENT :

Limite commune entre la propriété privée et les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



### ANNEXES :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### BARDAGE :

Élément de bois, métallique ou autre rapporté sur les façades d'un bâtiment et la recouvrant.

### BATIMENT :

Un bâtiment est une construction couverte et close. A titre d'exemple, elle exclut les parcs photovoltaïques au sol.

### 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.

### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES) :

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

## **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.

## **DESTINATIONS DES LOCAUX :**

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le Code de l'Urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

## **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.

## **EMPRISE PUBLIQUE :**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (que l'espace soit privé ou public) qui ne répondent pas à la notion d'équipement public : voies, places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

## **ESPACE LIBRE :**

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

## **EXHAUSSEMENT DE SOL :**

Elévation du sol par remblai.

## **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.

## **FAÎTAGE :**

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

## **HAUTEUR :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au terrain naturel avant tout remaniement. Cette dernière se calcule par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

## **LIMITE SEPARATIVE :**

Toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement, et autres que celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées.

## **REHABILITATION :**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

## **RUINE :**

Une ruine ne peut être considérée comme une construction existante.

Ne sont pas considérées comme ruines les constructions présentant 4 murs et les pignons avec un état satisfaisant (absence de fissure majeure, pas d'arbre de haute tige...) ne demandant pas d'intervention de construction sur le gros œuvre (intervention de renforcement uniquement).

## **TERRAIN :**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

## **VOIE :**

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), 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 soient leurs statuts (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

## **UNITE DE BOISEMENT :**

Il s'agit d'un boisement d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles.

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le 06/03/2026

ID : 037-213700065-20260305-DCM\_2026\_08\_2-DE



# **Chapitre 1. Les dispositions générales et règles s'appliquant à toutes les zones**

## 1.1 Rappel des réglementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

### 1.1.1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

#### 1.1.1.1 Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre survenu depuis moins d'un an

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme.

#### 1.1.1.2 Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme.

#### 1.1.1.3 Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme.

#### 1.1.1.4 Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du Code de l'Urbanisme.

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (article R.152- 6 du Code de l'Urbanisme - dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU. De plus, l'emprise au sol qui sera issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU) ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (article R152-7 du Code de l'Urbanisme - peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU) ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent être achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de dérogation pour les travaux d'isolation des façades et ceux réalisés par surélévation (article R.152-5 du Code de l'Urbanisme).

La demande de dérogation doit être accompagnée, lors du dépôt du permis de construire, d'une note justificative, pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée (modification de l'article R.431-31-2 du Code de l'Urbanisme).

### 1.1.2 Demande de permis de démolir

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

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article [L. 631-1](#) du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L 621-30](#) du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article [L. 313-4](#) ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article [L 151-19](#) ou de l'article [L 151-23](#), ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article [L 111-22](#), par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Pour rappel, en application de l'article R 421-29 du Code de l'Urbanisme, sont cependant dispensés dans tous les cas de permis de démolir :

- b) Les démolitions effectuées en application du Code de la Construction et de l'Habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du Code de la Voirie Routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

### 1.1.3 Défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du Code Forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre ».

L'article L. 341-3 du Code Forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du Code Forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du Code Forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

**L'arrêté préfectoral fixe le seuil de surfaces pour certaines coupes forestières au titre de l'article 124-5 du Code Forestier à 4 ha sur la commune de Artannes-sur-Indre.**

## 1.1.4 Patrimoine archéologique

### Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.. »

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du Code du Patrimoine.

Le Préfet de Région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du Patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement ;

- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du Code du Patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du Code du Patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

### 1.1.5 Protection des zones inondables (i) en application du PPRI de la Vallée de l'Indre

Conformément au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Indre, certains secteurs du territoire communal sont identifiés comme exposés au risque d'inondation.

Ces secteurs sont repérés au règlement graphique par l'ajout de la lettre « i » au zonage correspondant.

Sont ainsi concernés les zonages suivants :

- Uai : Zone urbaine du centre ancien dans l'emprise du PPRI
- Ubi : Zone urbaine de développement autour du centre ancien dans l'emprise du PPRI
- Uhi : Zone urbaine des villages et hameaux dans l'emprise du PPRI
- Ni : Zone naturelle dans l'emprise du PPRI
- Nli : Zone naturelle vouée aux loisirs dans l'emprise du PPRI

Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol sont soumises, en plus des dispositions du présent règlement de zone, aux prescriptions et interdictions définies par le PPRI de la Vallée de l'Indre, opposable aux autorisations d'urbanisme.

**En cas de contradiction entre les dispositions du présent règlement et celles du PPRI, les règles du PPRI s'appliquent.**

## 1.2 Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération

### 1.2.1 Accès sur voie départementale

Tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

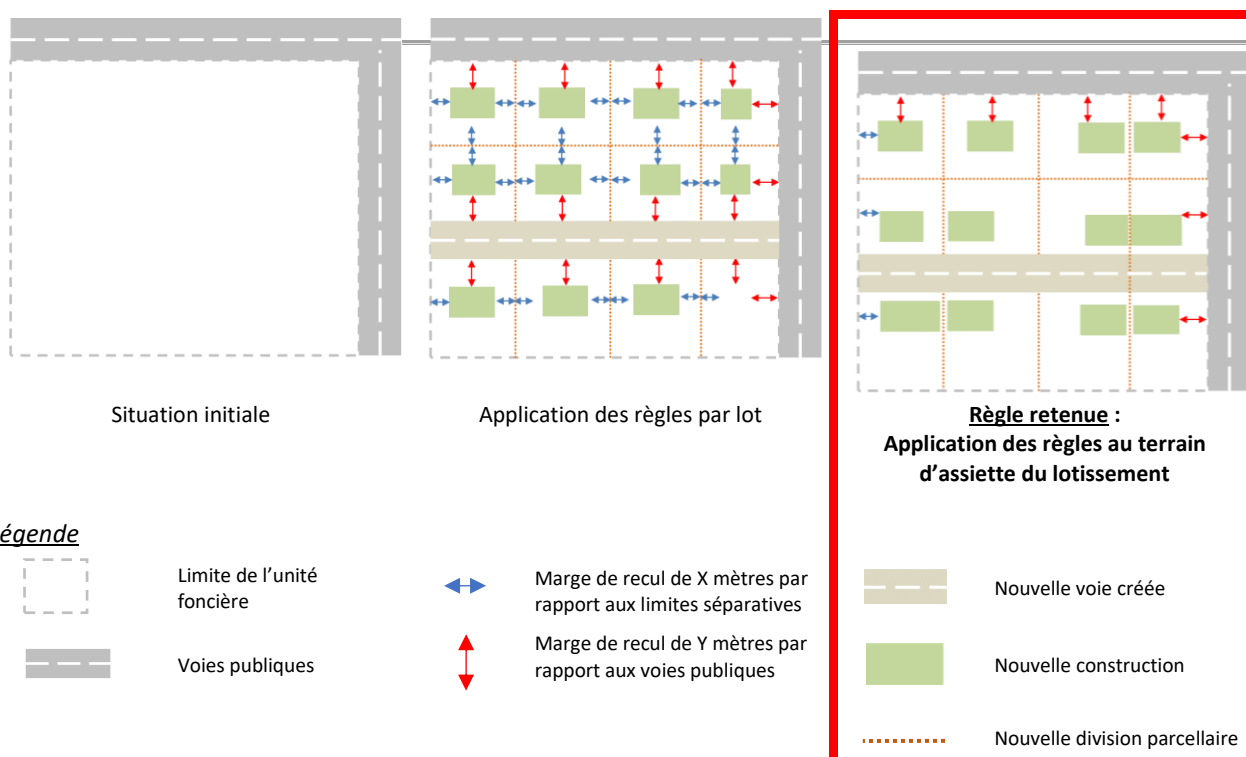
## 1.3 Dispositions réglementaires du PLU applicables à toutes les zones

### 1.3.1 Dispositions relatives aux divisions foncières

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme (article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, les règlements écrit et graphique du PLU sont appliqués au terrain d'assiette du lotissement et non par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

Schéma explicatif de la règle retenue :



## 1.3.2 Réalisation d'aires de stationnement

### 1.3.2.1 Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation

#### ■ Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ». Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

- **pour les changements de destination et les travaux de réhabilitation :**

Lors de changement de destination et de travaux de réhabilitation, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme :

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

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »*

Dans le cas de parcs de stationnements mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories



d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

## ■ Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

### 1.3.2.2 Stationnement des véhicules

#### ■ Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Des dérogations sont possibles en cas de mise en place de dispositifs favorisant la production d'énergie dite renouvelable (ex : cas des ombrières).

Les stationnements devront présenter à minima 50% de leur surface en revêtement perméable. Il est possible de déroger à cette règle en cas de réalisation favorable à la biodiversité et/ou de production d'énergie dite renouvelable. (exemple : allées perméables, revêtements perméables, ombrière...).

#### ■ Règles quantitatives

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

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	Si le logement représente moins de 40 m <sup>2</sup> = 1 place de stationnement hors garage
	Si le logement représente 40 m <sup>2</sup> ou plus = 2 places de stationnement
	Il est exigé une place supplémentaire pour 5 logements accessibles depuis l'espace ouvert au public.
Pour les autres constructions	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de leur nature ;</li> <li>• du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>• des besoins en salariés ;</li> </ul>

- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

- **Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- **Régime dérogatoire inscrits dans le Code de l'Urbanisme**

Dérogation si présence de véhicule propre en auto-partage

- Article L151-31 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

*Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.*

Dérogation si augmentation du nombre de stationnement vélo

- Article L152-6-1 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

*En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.*

Dérogation si présence de transport en communs en site propre ou guidé

- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

*Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.*

*Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.*

### 1.3.2.3 Stationnement des vélos

#### ■ Rappel des exigences législatives :

- Article L151-30 du Code de l'Urbanisme :

*Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

- Article L113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation :

*Toute personne qui construit :*

*1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;*

*2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;*

*3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;*

*4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code de Commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.*

*Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement. »*

#### ■ Règle qualitative

L'espace réservé au stationnement privé des vélos doit être couvert, sécurisé et aisément accessible.

Il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5m<sup>2</sup>, hors espace de dégagement.

#### ■ Règle quantitative

*Extrait de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments*

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
<b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
<b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

### 1.3.3 Obligations en matière de coefficient de pleine terre

Un espace est considéré comme de **pleine terre** lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Ainsi sont autorisés dans les espaces de pleine terre :

- Les plantations potagères,
- Les plantations d'arbres, en priorisant les espèces locales,
- Les aménagements légers de jeux (de type balançoire),
- Les plantations fleuries (type jachère fleurie).

Tous les autres aménagements ne seront pas considérés comme de la pleine terre (exemple : aménagement perméable de stationnement).

Le tableau suivant décrit les coefficients de pleine terre proposés pour chaque zone du PLU.

Zones du PLU	Coefficient de pleine terre minimal
Ua	20%
Ub	30%
Ue	30%
Uh	40%
1AU	30%
2AU	30%

Il est a rappelé qu'au sein des zones indicées « i », les règles du Plan de Prévention du Risque inondation s'appliquent.

## 1.3.4 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux

### 1.3.4.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### ■ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés, avec une largeur minimum de 4 mètres.

Afin de faciliter l'intervention rapide des secours, il convient que les dispositifs risquant d'entraver l'accès aux engins de secours et matériels des sapeurs-pompiers (barrière, portique, ...) soient munis d'un dispositif de condamnation déverrouillable par la polycoise ou clé triangle.

Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité...). Ils doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

#### ■ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- Les déplacements doux (piétons et/ou cyclistes) ;
- L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite,
- Le stationnement si nécessaire.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

### 1.3.4.2 Desserte par les réseaux

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

## ■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

## ■ Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Dans le cas d'une demande de rejet aux fossés départementaux, ces derniers devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable auprès du département.

Dans le cas d'une demande de rejet aux fossés communaux, ces derniers devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable auprès de la commune.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

## ■ Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les techniques alternatives au « tout tuyau ».

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte, lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

## Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### ■ Eaux de piscine

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

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès de la collectivité (Mairie).

### ■ Défense incendie

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les nouvelles constructions, évolutions de l'existant (annexes et extensions) devront respecter un recul de 10m vis-à-vis des boisements existants, qu'ils soient protégés ou non.

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du département d'Indre-et-Loire. En cas d'infaisabilité technique, il est admis que les besoins en eau pour l'alimentation des engins-pompes des sapeurs-pompiers soient constamment disponibles dans une réserve d'eau, accessible en permanence aux services de secours, réalisée conformément aux règles d'aménagement des points d'eau.

### ■ Réseaux électriques, communications électroniques et télécommunication

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques et de communication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du lotisseur/aménageur.

## 1.3.5 Dispositions relatives à la préservation des zones humides

Si des études avec des prospections de terrain permettent d'identifier ou de délimiter de manière précise les zones humides impactées, cette délimitation sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

En conformité avec la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne, les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide identifiée sur le plan de zonage cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel,
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

Les plantations de peupleraies sont interdites sur les zones humides.

### 1.3.6 Préservation du réseau hydrographiques

Au sein des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des berges du réseau hydrographique.

En dehors des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres des berges du réseau hydrographique.

La plantation de peupleraies sur les berges des cours d'eau est interdite.

## 1.4 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

### 1.4.1 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur.

### 1.4.2 Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Une annexe au règlement présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation concernant les changements de destination pourra être refusée pour des raisons de sécurité et notamment, la sécurité incendie.

Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme pour changement de destination sont soumises à un avis conforme de la CDPENAF / CDNPS.

### 1.4.3 Boisements à préserver au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Est considéré comme boisé tout terrain d'au moins 5 ares, peuplé par un ensemble d'essences ligneuses arborées (excluant donc les vergers) susceptibles d'atteindre à l'âge adulte une hauteur de 5 m ou plus, où le taux de couvert des arbres est au moins de 10 %. (*sources : INSEE*)

Le boisement peut être :

- Spontané, présentant ainsi des essences locales,
- Ou cultivé/planté afin de permettre la production de bois. Plusieurs types de cultures sont répertoriés : la futaie, le taillis ou le taillis sous futaie.

Les boisements recensés sur les documents graphiques du règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sur au moins 90% de leur surface par unité de boisement. Il peut être dérogé à cette règle pour les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,

- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (réalisation de voiries ou voies douces...).
- L'extension ou la construction d'annexes à l'existant dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante pour les extensions et 20m<sup>2</sup> pour les annexes. Les annexes devront se situer en totalité dans un rayon maximal de 10m de la construction principale.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Les coupes sont admises sous réserves :

- De concerner des arbres dont le tronc présente un diamètre égal ou supérieur à 20cm,
- De procéder à un nettoyage après coupe,
- De compenser les coupes par la nouvelle plantation d'essences locales.

### 1.4.4 Boisements à préserver en limite de zone urbaine au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Est considéré comme boisé tout terrain d'au moins 5 ares, peuplé par un ensemble d'essences ligneuses arborées (excluant donc les vergers) susceptibles d'atteindre à l'âge adulte une hauteur de 5 m ou plus, où le taux de couvert des arbres est au moins de 10 %. (*sources : INSEE*)

Le boisement peut être :

- Spontané, présentant ainsi des essences locales,
- Ou cultivé/planté afin de permettre la production de bois. Plusieurs types de cultures sont répertoriés : la futaie, le taillis ou le taillis sous futaie.

Les boisements recensés sur les documents graphiques du règlement au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Il peut être dérogé à cette règle uniquement dans les cas suivants :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (réalisation de voiries ou voies douces...).

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Les coupes sont admises sous réserves :

- De concerner des arbres dont le tronc présente un diamètre égal ou supérieur à 20cm,
- De procéder à un nettoyage après coupe,
- De compenser les coupes par la nouvelle plantation d'essences locales.

## 1.4.5 Parcs et jardins identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein des parcs et jardins identifiés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du parc ;
- Les nouvelles plantations sous réserve de se composer d'essences locales et non allergènes.

Les arbres de hautes tiges doivent être préservés. Leur abattage n'est autorisé que pour :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (réalisation de voiries ou voies douces...).

Les travaux engagés au sein de ces secteurs ne doivent pas permettre la disparition de plus de 10% de la surface préservée.

## 1.4.6 Parc urbain à conforter au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein des parcs et jardins identifiés au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du parc ;
- Les aménagements permettant de valoriser le rôle de mobilité ou de récréation du parc (cheminements, aires de jeux...) ;
- Les nouvelles plantations sous réserve de se composer d'essences locales et non allergènes ;
- Les bâtiments de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les arbres de hautes tiges doivent être préservés. Leur abattage n'est autorisé que pour :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité,
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (réalisation de voiries ou voies douces...).

## 1.4.7 Eléments de continuités écologiques à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de continuités écologiques recensés dans ces secteurs doivent être préservés. Seuls les aménagements visant à faciliter et renforcer les continuités écologiques y sont autorisés. Les nouvelles plantations sont autorisées sous réserves d'être composées d'essences locales et d'être non allergènes.

Le comblement et/ou l'assèchement des mares et plans d'eau sont interdits.

Tout dispositif s'affichant comme un obstacle aux continuités écologiques est interdit.

## 1.4.8 Mares et plans d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les points d'eau identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Si leur suppression s'avère indispensable, ils seront remplacés par des ouvrages ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique.

Le comblement et/ou l'assèchement des mares et plans d'eau sont interdits.

## 1.4.9 Élément de patrimoine bâti et quartier ou îlot à protéger au titre de l'article L.151-19 de Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent. Elles doivent s'inscrire dans la continuité du bâti, en respectant la volumétrie, la composition de la façade, sans obstruer les ouvertures ou décors, être de proportion et de pente de toit similaire. Ainsi, les extensions en façade principale du bâti ancien, selon la composition et la typologie de ce bâti, pourraient être proscrites. Une extension en toiture terrasse (dont l'acrotère ne doit pas dépasser l'égout du toit de la construction principale), de taille limitée, est autorisée uniquement si elle vient articuler deux volumes couverts à deux pentes.

## 1.4.10 Linéaire commercial à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Cas d'une nouvelle construction : le long du linéaire commercial les nouvelles constructions devront présenter au RDC une activité de commerce et / ou activité de service. Dès lors la construction pourra aussi accueillir les autres destinations autorisées dans la zone, et notamment l'habitation.

Cas d'une construction existante :

- Le changement de destination vers une autre destination que le commerce et/ou service est interdit ;
- L'évolution de l'existant ne devra pas porter atteinte à la destination principale de commerce et/ou service.

### 1.4.11 Espaces Boisés Classés recensés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et/ou d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code Forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

### 1.4.12 Secteur à préserver en conséquence d'un risque d'éboulement rocheux en application de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme

Dans ce secteur, toute construction, extension ou changement de destination à des fins d'habitations sont interdits. Il pourra y avoir des exceptions à cette règle, uniquement si le porteur de projet démontre via une étude l'absence de risque d'éboulement.

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le 06/03/2026

ID : 037-213700065-20260305-DCM\_2026\_08\_2-DE



## Chapitre 2. La zone urbaine

La zone urbaine correspond au tissu urbain de la commune. Elle est divisée en quatre secteurs :

- **Le secteur Ua** qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités. Elle correspond en partie à la zone de protection des monuments historiques (Périmètre Délimité des Abords). Le secteur Ua comprend un sous-secteur **Uai** soumis au risque d'inondation et au sein duquel les dispositions règlementaires du PPRI s'appliquent.
- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, souvent sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire. Il s'agit d'y préserver la mixité des fonctions urbaines avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) et également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux. Le secteur se caractérise par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur du secteur Ua. Le secteur Ub comprend un sous-secteur **Ubi** soumis au risque d'inondation et au sein duquel les dispositions règlementaires du PPRI s'appliquent.
- **Le secteur Ue** qui correspond à la zone urbaine vouée à organiser et accueillir les équipements.
- **Le secteur Uh** qui correspond aux zones de hameaux ou d'urbanisation diffuse où seule la densification par comblement des dents creuses est permise.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone U comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

## 2.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 2.1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓\* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Ua	Ub	Ue	Uh
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	x	x	x	x
	exploitation forestière	x	x	x	x
Habitation	logement	✓	✓	x	✓
	hébergement	✓	✓	x	✓
Commerce et de service	artisanat et commerce de détail	✓	✓	x	x
	restauration	✓	✓	✓	x
	commerce de gros	x	x	x	x
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	x	✓
	hôtels	✓	✓	x	x
	autres hébergements touristiques	✓	✓	x	✓
	cinéma	x	x	x	x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	x	x
	salles d'art et de spectacles	✓	✓	x	✓
	équipements sportifs	✓	✓	x	✓
	autres équipements recevant du public	✓	✓	x	x
	lieu de culte	✓	✓	x	✓
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie	✓	✓	✓	x
	entrepôt	✓	✓	✓	x
	bureau	✓	✓	✓	x
	centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x

## 2.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits, dans toutes les zones U, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

### ■ En secteurs indicés « i »

Dans ces secteurs les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques inondation s'appliquent, en plus des conditions édictées ci-dessus.

## 2.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## 2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), autorisés dans la zone. Néanmoins une intégration paysagère devra systématiquement être recherchée.*

### 2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Des dérogations aux règles ci-dessous sont envisageables conformément à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

#### 2.2.1.1 Emprise au sol

Se référer au chapitre « 1.3.3 Obligations en matière de coefficient de pleine terre ».

#### 2.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

##### ■ En secteur Ua

La hauteur des nouvelles constructions principales ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage. Les extensions devront présenter des hauteurs similaires aux hauteurs existantes au maximum.

La construction ou extension d'annexes ne peut excéder 5m au faîtage.

##### ■ En secteurs Ub et Uh

La hauteur des nouvelles constructions principales ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage. Les extensions devront présenter des hauteurs similaires aux hauteurs existantes au maximum.

La construction ou extension d'annexes ne peut excéder 5m au faîtage.

##### ■ En secteur Ue

Non règlementée

##### ■ En secteurs indicés « i »

Les dispositions règlementaires du PPRi s'appliquent en plus des dispositions ci-dessus.

##### ■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- lors de l'extension de bâtiments existants plus élevés : cette extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, ne sont pas règlementées.

### 2.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

#### ■ En secteur Ua

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et/ou emprises publiques,
- Soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines, et dans ce cas, l'alignement devra être reconstitué par l'implantation d'une annexe avec un mur plein ou d'un mur de clôture.
- Soit en retrait de l'alignement, sous réserve qu'au moins un bâtiment avec un mur plein (annexe par exemple) soit implanté à l'alignement et/ ou l'édification d'un mur de clôture à l'alignement.

#### ■ En secteurs Ub

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit à une distance minimale de 2m, sans aller au-delà de 5 m ;
- Soit à l'alignement des constructions de part et d'autre de la nouvelle construction. Dans ce cas le projet devra rechercher un traitement homogène de l'alignement.

Les équipements publics peuvent déroger à cette règle sous réserve d'une bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

#### ■ En secteurs Uh

Toutes les nouvelles constructions supérieures à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront s'implanter dans une bande de 20m maximum depuis la voirie ou l'emprise publique.

En cas d'alignement existant, les nouvelles constructions supérieures à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront s'implanter dans une bande de 20m depuis la voirie ou l'emprise publique, et en cohérence avec l'alignement existant. Un traitement homogène de l'alignement devra être recherché.

#### ■ En secteur Ue

Non règlementé

## ■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

## ■ En secteurs indicés « i »

Les dispositions règlementaires du PPRi s'appliquent en plus des dispositions ci-dessus.

### 2.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

#### ■ En secteur Ua

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale. L'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

#### ■ En secteurs Ub et Uh

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative avec un recul minimum de 2 mètres de l'autre limite séparative ;
- Soit avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives.

Toutes les nouvelles constructions devront s'implanter à plus de 10m de la limite de la zone agricole ou naturelle.

#### ■ En secteur Ue

Non règlementé

## ■ Dispositions particulières à l'ensemble de la zone U :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes ou extensions ouvertes sur 2 côtés, permettant la traversée du terrain ;
- Pour les logements collectifs ou intermédiaires ;

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

#### ■ En secteurs indicés « i »

Les dispositions règlementaires du PPRI s'appliquent en plus des dispositions ci-dessus.

### 2.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

#### ■ En secteur Uh

Les annexes, piscines comprises, devront s'implanter dans un rayon de 10 m maximum de la construction principale.

#### ■ En secteurs indicés « i »

Les dispositions règlementaires du PPRI s'appliquent en plus des dispositions ci-dessus.

## 2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.2.1 Principes généraux

Le permis de construire peut-être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- Les coloris.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du Code de l'Urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Les éléments techniques devront être dissimulés au mieux et non visible depuis l'espace public.

### ■ En secteurs Ua, Uai, Ub, Ubi

L'implantation ou l'aspect des constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

A l'intérieur du Périmètre Délimité des Abords d'un monument historique, des prescriptions plus exigeantes pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Les constructions ou ouvrages en pierre de taille doivent être restaurés.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles ci-dessus (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve de la démonstration d'une bonne intégration dans le site.

### ■ En secteur Ue

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

L'implantation ou l'aspect des constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

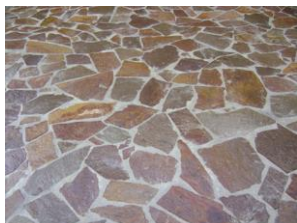
La conception des bâtiments devra intégrer les possibilités ultérieures d'extension (surfacique ou de hauteur) afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

### 2.2.2.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués destinés à être recouverts est interdit.

Sont également interdits :

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,



- Les parements en pierre de taille éclatée,



- Les enduits à relief trop accusé.

Pour les façades en pierre de taille, l'enduit et la peinture sont interdits. Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Globalement on recherchera une harmonie des façades :

- les percements seront alignés ;
- les façades ne pourront présenter plus de deux aspects et/ou coloris différents.

Le nuancier d'Indre-et-Loire devra être pris pour référence. (voir annexe ).

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

#### ■ En secteurs Ua, Uai

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m<sup>2</sup> :**

Les façades devront présenter une harmonie d'aspect et de couleurs, y compris en cas d'extension.

Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux (teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local). Le blanc pur (RAL 9016 et RAL 9010) est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés sur les seconds volumes. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou lazuré d'une teinte proche de la teinte naturelle du bois utilisé. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits. Le bardage devra être en pose verticale.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres de taille apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Dans le cas de restauration, les ouvrages et façades en pierre de taille existants doivent, autant que possible, être conservés et restaurés dans leur état d'origine.

- **Pour les annexes jusqu'à 20m<sup>2</sup> :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et en harmonie avec le paysage environnant, et les bâtiments existants.

- **Pour les bâtiments d'activités :**

Les façades devront présenter une harmonie d'aspect et de couleurs, y compris en cas d'extension.

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement ainsi que les couleurs des murs et enduits environnants.

## ■ En secteurs Ub, Ubi et Uh

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m<sup>2</sup> :**

Les façades devront présenter une harmonie d'aspect et de couleurs, y compris en cas d'extension.

Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux (teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local). Le blanc pur (RAL 9016 et RAL 9010) est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés sur les seconds volumes. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou lazuré d'une teinte proche de la teinte naturelle du bois utilisé. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits. Le bardage devra être en pose verticale.

- **Pour les annexes jusqu'à 20m<sup>2</sup> :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres en harmonie avec le paysage environnant.

- **Pour les bâtiments d'activités :**

Les façades devront présenter une harmonie d'aspect et de couleurs, y compris en cas d'extension.

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement ainsi que les couleurs des murs et enduits environnants.

## ■ En secteur Ue

Les façades devront présenter une harmonie d'aspect et de couleurs, y compris en cas d'extension.

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

### 2.2.2.3 Les menuiseries et les huisseries

#### ■ En secteurs Ua, Uai

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m<sup>2</sup> :**

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs et des aspects en harmonie avec les enduits des façades. Les coloris devront être choisis dans le nuancier du département.

En cas de rénovation, les éléments architecturaux devront être préservés dans leur forme et leur aspect (exemple des petits bois, dimensions, matériaux...).

Les fenêtres doivent être plus hautes que larges.

Une harmonisation des percements doit être recherchée pour rythmer la façade de façon cohérente.

L'aspect bois devra être privilégié.

Les percements en toitures devront s'intégrer à cette dernière et s'aligner avec les percements existants en façades. Lorsque cela est possible, le percement en pignon sera préféré au percement en toiture.

Sont interdits :

- Le blanc pur (RAL 9016 et RAL 9010),
- Le bois vernis.

à l'exception des projets d'extension dont le bâtiment principal présente déjà les RAL 9016 et 9010.

#### ■ En secteurs Ub, Ubi et Uh

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les façades.

Les percements en toitures devront s'intégrer à cette dernière et s'aligner avec les percements existants en façades.

Le blanc pur (RAL 9016 et RAL 9010) est interdit à l'exception des projets d'extension dont le bâtiment principal présente déjà les RAL 9016 et 9010.

#### ■ En secteur Ue

Non réglementées

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les façades.

Le blanc pur (RAL 9016 et RAL 9010) est interdit à l'exception des projets d'extension dont le bâtiment principal présente déjà les RAL 9016 et 9010.

## 2.2.2.4 Les toitures

### ■ En secteurs Ua, Uai

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants et de fibrociment est interdite.

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m<sup>2</sup> :**

Les toitures doivent comporter 2 pans. Elles peuvent en comporter 3 ou 4 lorsque la construction est soit située à l'angle de deux rues, soit implantée pignon sur rue.

Leur pente principale doit être comprise entre 30 et 40°.

Pour la couverture, seules sont autorisées, les toitures ayant l'aspect de :

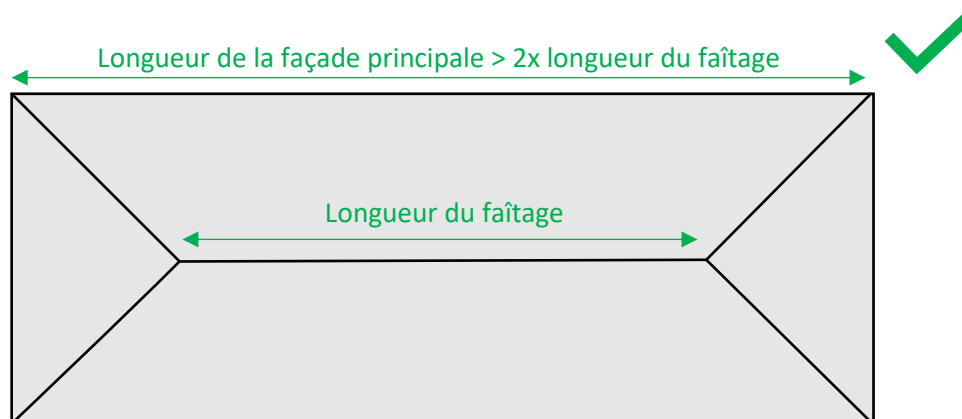
- L'ardoise naturelle ou artificielle,
- La tuile plate d'aspect vieilli, de teinte brun rouge et de densité supérieure ou égale à 60 /m<sup>2</sup>.

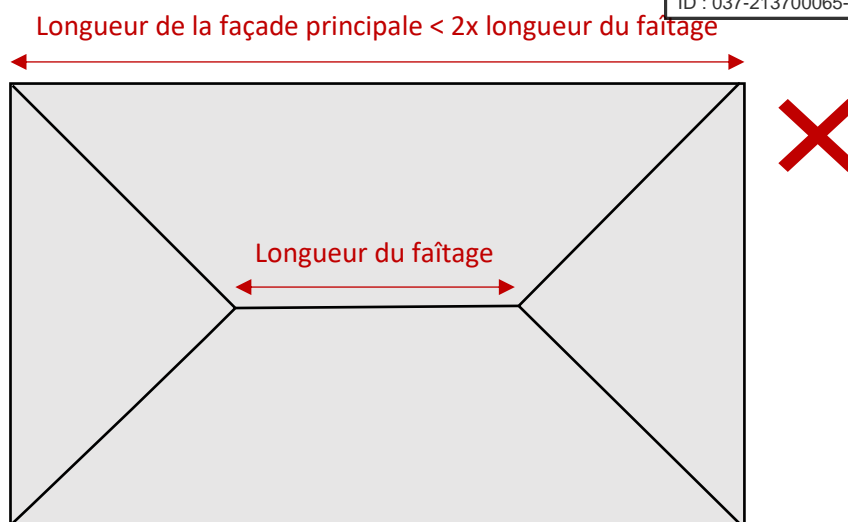
La pose losangée est interdite.

Les toitures plates peuvent être autorisées sous réserves de concerner un second volume, non visible depuis l'espace public.

- **Exceptions aux règles édictées ci-dessus :**
  - Les toitures en « croupe » ou à quatre pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.

#### Schéma à valeur réglementaire





- Des pentes plus faibles, une toiture à une pente ainsi que des matériaux différents sont autorisées pour les auvents, vérandas, appentis et autres constructions annexes accolées à une construction existante ou à un mur de clôture.

- **Pour les annexes jusqu'à 20m<sup>2</sup>:**

Les couvertures de ces bâtiments devront présenter le même aspect et le même coloris que les bâtiments principaux.

- **Pour les bâtiments d'activités :**

Non réglementées.

## ■ En secteurs Ub, Ubi et Uh

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m<sup>2</sup>:**

Pour la couverture, seules sont autorisées, les toitures ayant l'aspect de :

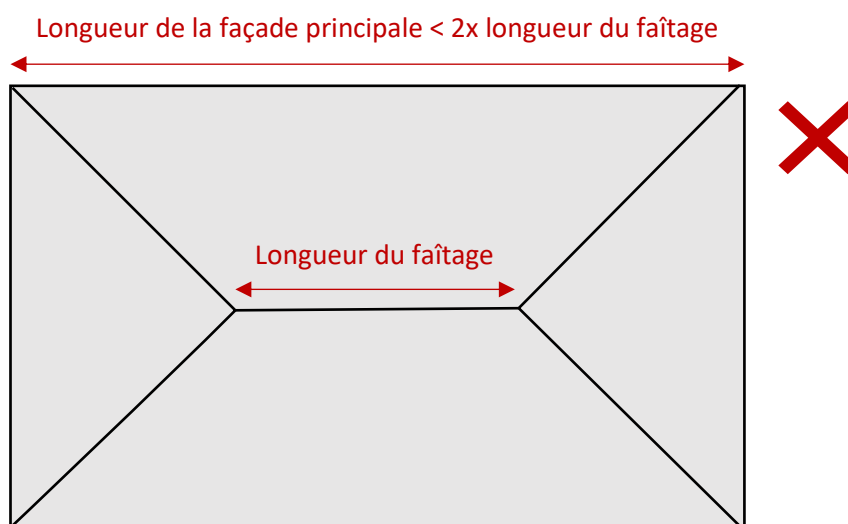
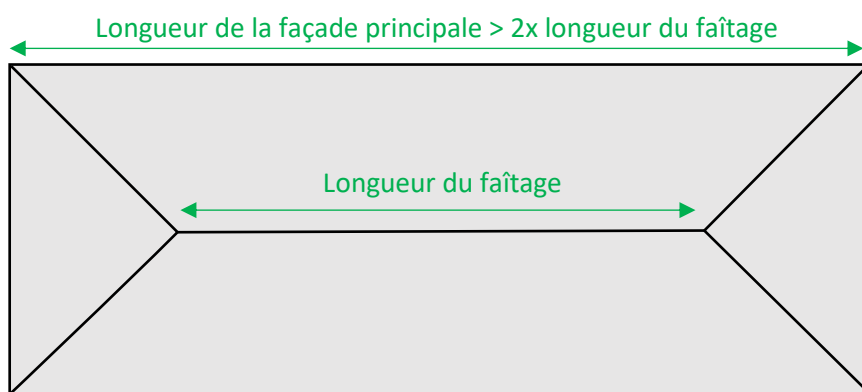
- L'ardoise naturelle ou artificielle,
- La tuile plate d'aspect vieilli, de teinte brun rouge et de densité supérieure ou égale à 60 /m<sup>2</sup>.

Les toitures plates peuvent être autorisées sous réserves de concerner un second volume, non visible depuis l'espace public.

- **Exceptions aux règles édictées ci-dessus :**

- Les toitures en « croupe » ou à quatre pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.

### Schéma à valeur réglementaire



- Des pentes plus faibles, une toiture à une pente ainsi que des matériaux différents sont autorisés pour les auvents, vérandas, appentis et autres constructions annexes accolées à une construction existante ou à un mur de clôture.
- **Pour les annexes jusqu'à 20m<sup>2</sup>:**

Non réglementées.

#### ■ En secteur Ue

Non réglementées.

### 2.2.2.5 Les lucarnes

#### ■ En secteurs Ua, Uai

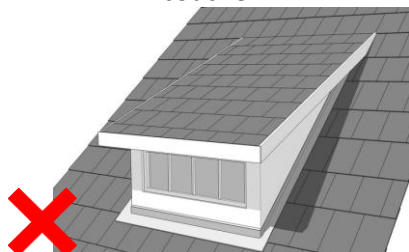
Les lucarnes doivent être de la forme d'un rectangle plus haut que large, de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales en façades et doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à 2 ou 3 pentes. Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition architecturale de la façade.

Sont interdits :

- les lucarnes rampantes/chien couché ,
- les lucarnes dites en chien assis / avec une pente,
- les houteaux de plus de 60 cm de côté.

### Schéma à valeur réglementaire

Lucarnes rampantes/chien couché :



Lucarnes dites en chien assis / avec une pente :



Houteaux :



### ■ En secteurs Ub, Ubi, Uh et Ue

Non réglementées

### 2.2.2.6 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

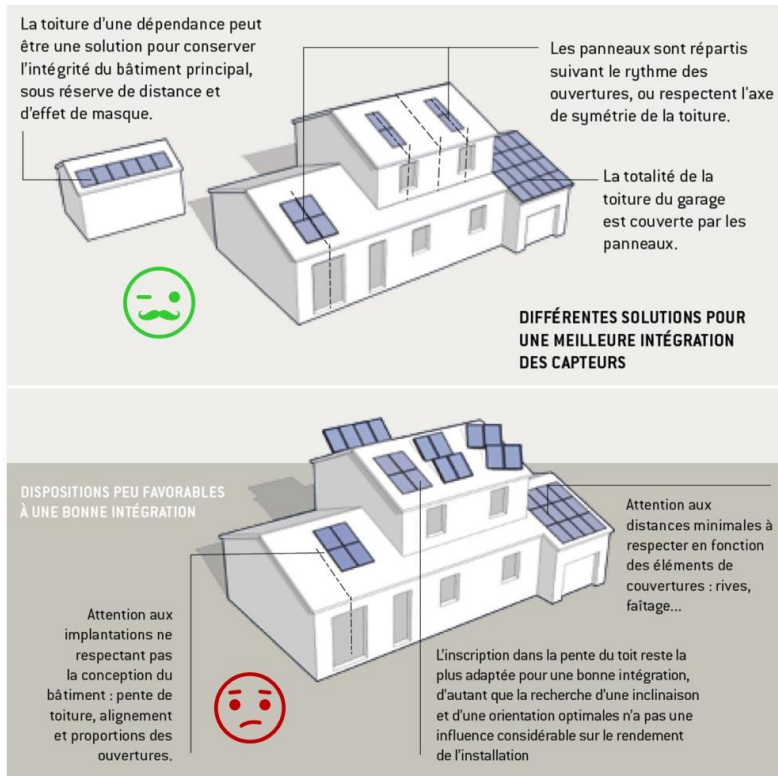
Le recours aux dispositifs d'énergie renouvelable est encouragé, notamment sur les bâtiments existants ou à construire, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés (aucune saillie n'est autorisée).

L'installation des panneaux photovoltaïques devra être privilégiée à la construction du bâtiment permettant une intégration à la toiture.

L'installation des panneaux devra présenter un regroupement de ces derniers (en toiture ou en façade) et en alignement avec les percements existants en façade.

L'implantation des panneaux devra être privilégiée sur la partie basse de la toiture afin de diminuer l'impact visuel dans le grand paysage.



### Schéma à valeur illustrative

Les panneaux devront présenter un aspect mat et un coloris similaire à la toiture.

### 2.2.2.7 Clôtures

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur coloris, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), devront être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ou modifiées ne doit pas dépasser 1,80 mètre, sauf contraintes techniques justifiées.

Sont notamment interdits les aspects suivants :

- Les poteaux et plaques de béton,
- Les tubes métalliques,
- les panneaux de brandes ou en bois.

La hauteur de la clôture, quelque soit sa composition est limité à 2m au maximum.

#### ■ Pour les clôtures en limites de voie et emprise publique :

- **En secteur Ua, les clôtures doivent être constituées :**

- Soit d'un mur plein de hauteur minimale de 1,50m de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent,
- Soit d'un mur d'une hauteur minimale de 1,00m, surmonté d'une grille (ferronnerie) de type mur-bahut, présentant la même teinte que celle des menuiseries (fenêtres ou portes),
- Les couleurs vives sont interdites.

- **En secteurs Ub et Uh, les clôtures doivent être constituées :**

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale d'1m50 de même nature ou présentant le même aspect que le revêtement des façades des constructions auxquelles ils se raccordent,
- Soit d'un muret d'une hauteur maximale d'1m50 surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive, à condition qu'elle ne se compose pas de persistants tels que thuyas et lauriers,
- Soit d'une haie vive constituée de végétaux locaux doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié. Cette haie ne devra pas se composer de persistants tels que thuyas et lauriers et elle devra présenter des espèces locales,
- Les couleurs vives sont interdites.

- **En secteurs Uai et Ubi**

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques inondations s'appliquent en plus des dispositions ci-dessus. Les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux pluviales.

## ■ Pour les clôtures en limites séparatives

- **En secteurs Ua, Ub et Uh**

Les clôtures devront démontrer une bonne insertion dans l'environnement, et s'inspirer des clôtures déjà réalisées dans la rue.

- **En secteur Ue**

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol ou de composition architecturale.

- **En secteurs Uai et Ubi**

Les dispositions règlementaires du Plan de Prévention des Risques inondations s'appliquent en plus des dispositions ci-dessus. Les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux pluviales.

## ■ Cas particuliers pour l'ensemble de la zone urbaine :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

### 2.2.2.8 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

Dans le cadre des aménagements, des nouvelles constructions et des rénovations de bâtiments existants, sont recommandés :

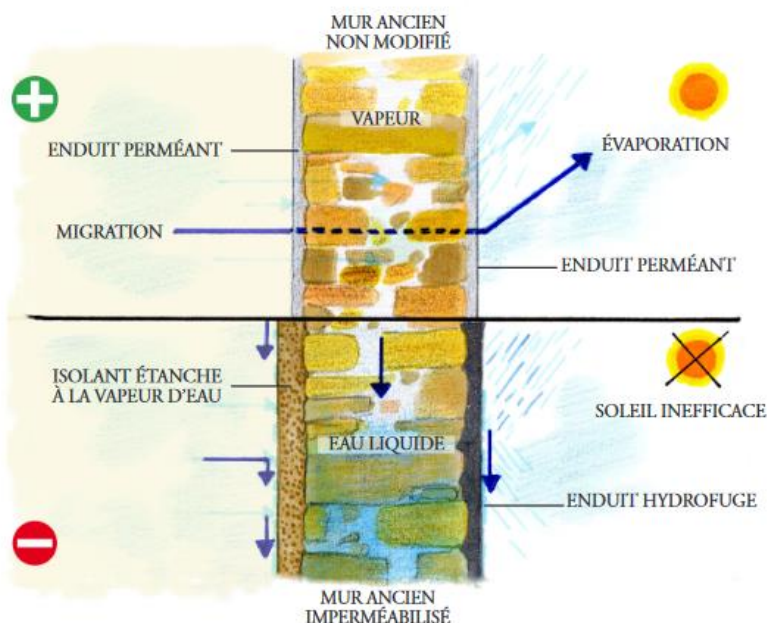
- L'orientation nord-sud des constructions en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;

- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Est interdite l'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 (murs en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois) en raison du risque d'altération structurelle.

### **Les effets de l'isolation thermique sur les murs anciens**

Fiche ATHEBA (Amélioration THERmique du Bâti Ancien) - [Maisons Paysannes de France](http://Maisons Paysannes de France) (caue37.fr)



## **2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Les espaces publics devront être paysagés et plantés pour renforcer leur rôle d'îlot de fraîcheur.

## **2.2.4 Stationnement**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

## **2.3 Equipements et réseaux**

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le 06/03/2026

ID : 037-213700065-20260305-DCM\_2026\_08\_2-DE



## Chapitre 3. La zone à urbaniser

La zone à urbaniser (1AU) correspond à l'extension du tissu urbain du bourg à vocation principale de logements (secteur du Clos Bruneau). **Néanmoins une intégration paysagère devra être systématiquement recherchée.**

Les dispositions réglementaires applicables à la zone AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

## 3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 3.1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓\* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	1AU
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗
	exploitation forestière	✗
Habitation	logement	✓
	hébergement	✓
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓
	restauration	✓
	commerce de gros	✗
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	hotels	✗
	autres hébergements touristiques	✓
	cinéma	✗
Équipements collectif et services publics d'intérêt	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	salles d'art et de spectacles	✓
	équipements sportifs	✓
	autres équipements recevant du public	✓
	lieu de culte	✗
Autres activités des secteurs primaire, ou tertiaire secondaire	industrie	✓
	entrepôt	✓
	bureau	✓
	centre de congrès et d'exposition	✗

### 3.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- les mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

### 3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## 3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), autorisés dans la zone. Néanmoins une intégration paysagère devra systématiquement être recherchée.*

### 3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Des dérogations aux règles ci-dessous sont envisageables conformément à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme

#### 3.2.1.1 Emprise au sol

Se référer au chapitre « 1.3.3 Obligations en matière de coefficient de pleine terre ».

La surface globale des annexes et abris de jardin est limitée à **25m<sup>2</sup>**.

Les bassins des piscine enterrées ou semi-enterrées, dont la hauteur dépasse 60cm, sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface.

#### 3.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- Pour les constructions individuelles, la hauteur maximale est de 10 m au faîtage ;
- Pour les constructions de collectifs, la hauteur maximale est de 12 m au faîtage.

Les extensions devront présenter des hauteurs similaires aux hauteurs existantes.

La construction ou extension d'annexes ne peut excéder 4m au faîtage

#### ■ Dispositions particulières :

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant ;
- lors de l'extension de bâtiments existants plus élevés : cette extension pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant

La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est sont réglementées.

### 3.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies,
- Soit à une distance minimale de 2m, sans aller au-delà de 5 m ;
- Soit à l'alignement des constructions de part et d'autre de la nouvelle construction. Dans ce cas le projet devra rechercher un traitement homogène de l'alignement.

Les équipements publics peuvent déroger à cette règle sous réserve d'une bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

Les garages devront s'implanter à minima à 5m de l'emprise publique.

#### ■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les marges de recul ;
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie du front urbain dans lequel s'insère la construction ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### 3.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative avec un recul minimum de 3 mètres de l'autre limite séparative ;
- Soit avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Toutes les nouvelles constructions devront s'implanter à plus de 10m de la limite de la zone agricole ou naturelle.

#### ■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes ou extensions ouvertes sur 2 côtés, permettant la traversée du terrain ;
- Pour les logements collectifs ou intermédiaires ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;

- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### 3.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non règlementé

## 3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 3.2.2.1 Principes généraux

Le permis de construire peut-être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- Les coloris.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du Code de l'Urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Les éléments techniques devront être dissimulés au mieux et non visible depuis l'espace public.

L'implantation ou l'aspect des constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Les constructions ou ouvrages en pierre de taille doivent être restaurés.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles ci-dessus (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve de la démonstration d'une bonne intégration dans le site.

Le nuancier d'Indre-et-Loire devra être pris pour référence. (voir annexe )

### 3.2.2.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués destinés à être recouverts est interdit.

Sont également interdits :

- Les façons et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,



- Les parements en pierre de taille éclatée,



- Les enduits à relief trop accusé.

Pour les façades en pierre de taille, l'enduit et la peinture sont interdits. Les pierres dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des pierres de même nature et dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Globalement on recherchera une harmonie des façades :

- les percements seront alignés ;
- les façades ne pourront présenter plus de trois aspects et/ou coloris différents.

Les façades aveugles sont interdites face aux voies de desserte ouverte ou non à la circulation.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m<sup>2</sup> :**

Les façades devront présenter une harmonie d'aspect et de couleurs, y compris en cas d'extension.

Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux (teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local). Le blanc pur (RAL 9016 et RAL 9010) est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés sur les seconds volumes. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou lazuré d'une teinte proche de la teinte naturelle du bois utilisé. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits. Le bardage devra être en pose verticale.

- **Pour les annexes jusqu'à 20m<sup>2</sup> :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant. Les aspects métalliques sont interdits.

- **Pour les bâtiments d'activités :**

Les façades devront présenter une harmonie d'aspect et de couleurs, y compris en cas d'extension.

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec leur environnement ainsi que les couleurs des murs et enduits environnants.

### 3.2.2.3 Les menuiseries et les huisseries

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les façades.

Les percements en toitures devront s'intégrer à cette dernière et s'aligner avec les percements existants en façades.

Le blanc pur (RAL 9016 et RAL 9010) est interdit à l'exception des projets d'extension dont le bâtiment principal présente déjà les RAL 9016 et 9010.

### 3.2.2.4 Les toitures

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m<sup>2</sup>:**

Les toitures des nouvelles constructions devront présenter 2 versants avec ou sans croupes.

Pour la couverture, seules sont autorisées, les toitures ayant l'aspect de :

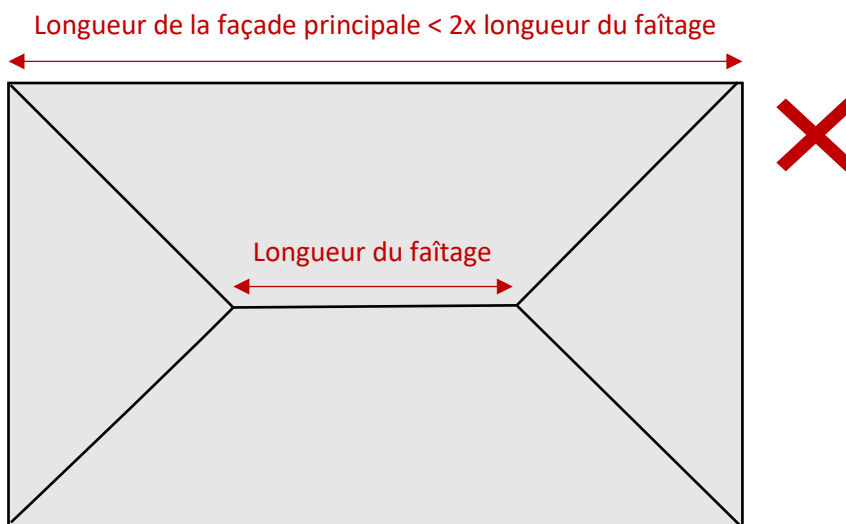
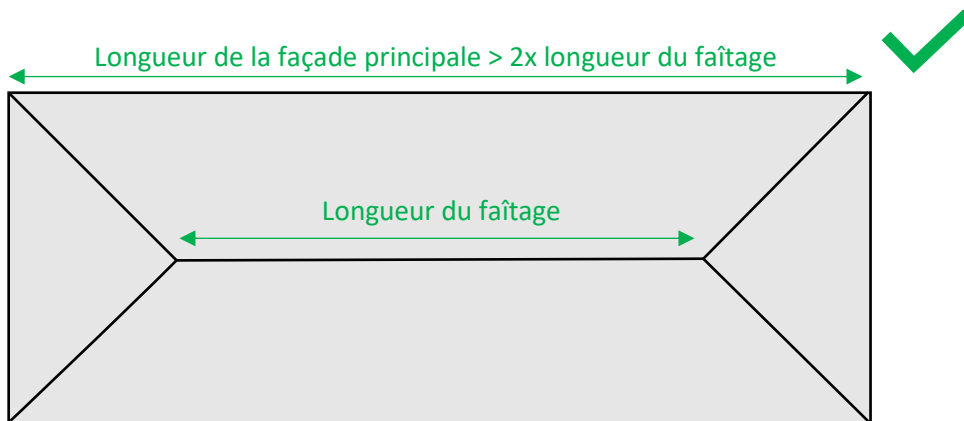
- L'ardoise naturelle ou artificielle,
- La tuile plate d'aspect vieilli, de teinte brun rouge et de densité supérieure ou égale à 60 /m<sup>2</sup>.

Les toitures plates ou monopentes peuvent être autorisées sous réserves de concerner un second volume, non visible depuis l'espace public.

- **Exceptions aux règles édictées ci-dessus :**

- Les toitures en « croupe » ou à quatre pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.

**Schéma à valeur réglementaire**



- Des pentes plus faibles, une toiture à une pente ainsi que des matériaux différents sont autorisées pour les auvents, vérandas, appentis et autres constructions annexes accolées à une construction existante ou à un mur de clôture.

- **Pour les annexes jusqu'à 20m<sup>2</sup>:**

Non réglementées

### 3.2.2.5 Les lucarnes

Non réglementées

### 3.2.2.6 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

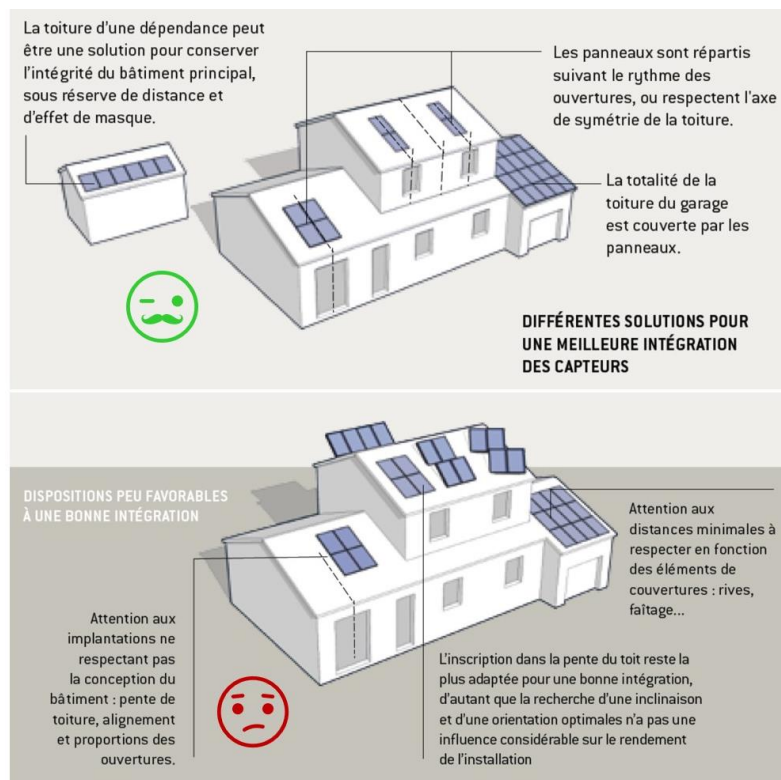
Le recours aux dispositifs d'énergie renouvelable est encouragé, notamment sur les bâtiments existants ou à construire, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés (aucune saillie n'est autorisée).

L'installation des panneaux photovoltaïques devra être privilégiée à la construction du bâtiment permettant une intégration à la toiture.

L'installation des panneaux devra présenter un regroupement de ces derniers (en toiture ou en façade) et en alignement avec les percements existants en façade.

L'implantation des panneaux devra être privilégiée sur la partie basse de la toiture afin de diminuer l'impact visuel dans le grand paysage.



**Schéma à valeur illustrative**

Les panneaux devront présenter un aspect mat et un coloris similaire à la toiture.

### 3.2.2.7 Clôtures

Les clôtures et portails devront par leur aspect, leur coloris, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

- **les clôtures en limite de l'espace public** doivent être constituées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 2,20m. Elles pourront être doublées :
  - Soit d'une clôture grillagée de couleur verte d'une hauteur maximale de 1,50 m,
  - Soit d'un muret maçonné enduit similaire à la construction principale surmonté d'un grillage de couleur verte, le tout d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les dispositifs d'occultation sur les clôtures grillagées sont interdits.

- **les clôtures en limites séparatives** ne devront pas dépasser 1,80m et seront constituées d'un grillage de couleur verte et pouvant être doublé d'une haie vive. Lorsque la construction est

implantée en limite de propriété, elle pourra être prolongée sur 5m par une cloison opaque maçonnée ou tout autre dispositif masquant d'une hauteur maximale de 2m. Dans le cas d'un mur en maçonnerie, il sera traité ( finition et couleur) de la même façon que la construction principale.

#### ■ Cas particuliers:

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

### 3.2.2.8 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

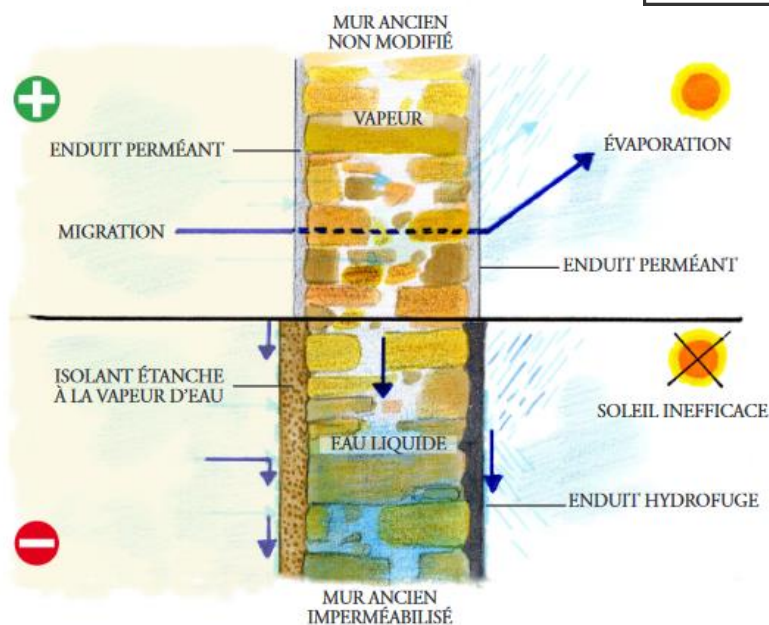
Dans le cadre des aménagements, des nouvelles constructions et des rénovations de bâtiments existants, sont recommandés :

- L'orientation nord-sud des constructions en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Est interdite l'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 (murs en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois) en raison du risque d'altération structurelle.

#### ***Les effets de l'isolation thermique sur les murs anciens***

Fiche ATHEBA (Amélioration THERmique du Bâti Ancien) - [Maisons Paysannes de France](http://Maisons Paysannes de France) (caue37.fr)



### 3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces publics devront être paysagés et plantés pour renforcer leur rôle d'îlot de fraîcheur.

### 3.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

## 3.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipements et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Envoyé en préfecture le 06/03/2026

Reçu en préfecture le 06/03/2026

Publié le 06/03/2026

ID : 037-213700065-20260305-DCM\_2026\_08\_2-DE



## Chapitre 4. La zone agricole

La **zone agricole**, dite zone **A**, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole et se caractérise, notamment par la présence de :

- Terrains cultivés ou non,
- Quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.

## 4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 4.1.1 Destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous.

#### ■ En zone agricole et dans ses secteurs

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

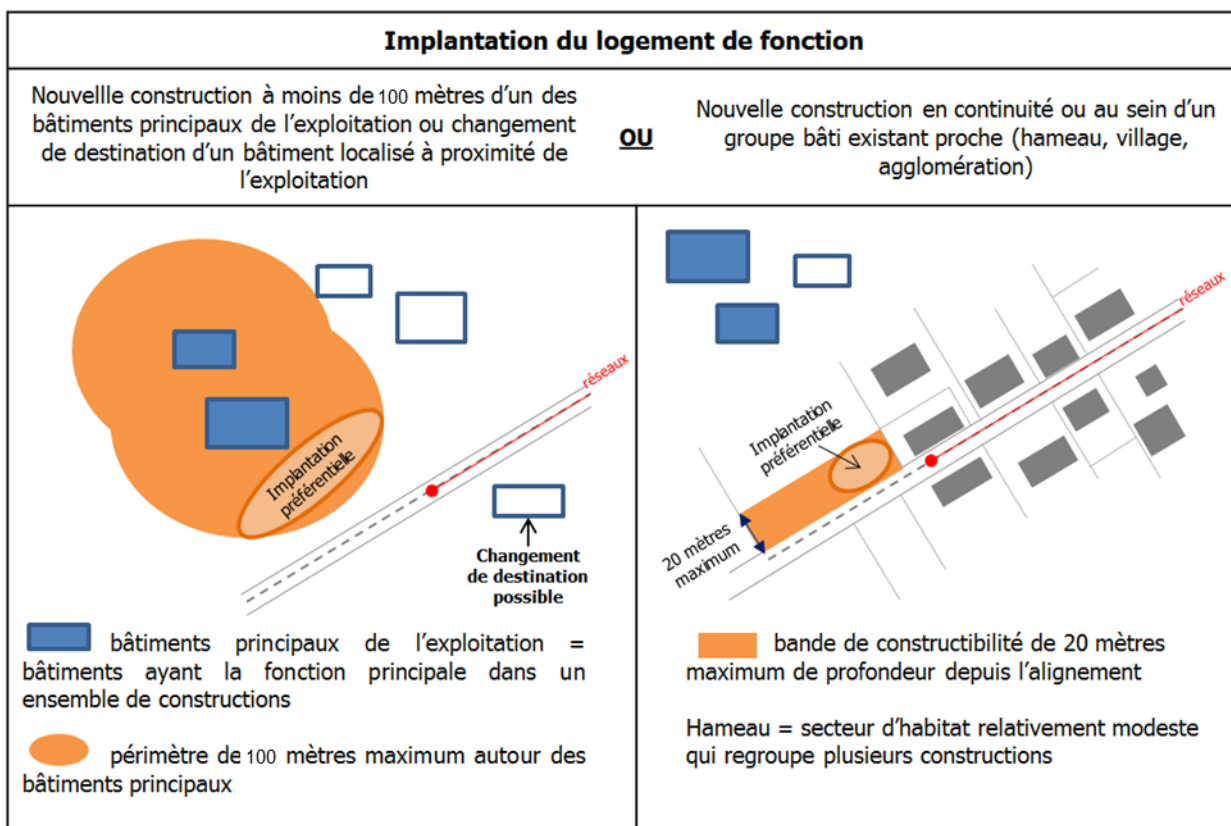
- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « **équipements d'intérêt collectif ou à des services publics** » aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc.).
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Les projets photovoltaïques au sol doivent présenter dès possibilité de réalisation :

- Une bonne intégration paysagère ;
  - Une compatibilité avec les activités agricoles en zone A ;
  - Une réversibilité à l'issue à l'exploitation.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
    - l'intégration à l'environnement est respectée ;
    - la desserte par les réseaux est satisfaisante et le permet.
  - Les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserve :
    - que l'intégration à l'environnement soit respectée ;
    - que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.
  - **Les nouvelles constructions liées aux exploitations agricoles** (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole ou forestier par les coopératives d'utilisation de matériel

agricole ou forestier, etc.) dans la limite de l'article L151-11 II du Code de l'Urbanisme et L151-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;

- **Lorsqu'ils sont liés au siège d'une exploitation agricole, les nouveaux logements de fonction** s'ils sont nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que l'extension d'un logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole aux conditions cumulatives suivantes :
  - Être liés à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone ;
  - Être justifiés par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
  - Qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...)
  - Qu'ils soient localisés soit :
    - à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ;
    - en changement de destination ;
    - en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement.



- **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général.

## 4.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone A, **sont interdits**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

## 4.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## 4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.2.1.1 Emprise au sol

##### ■ En zone A

**Pour les annexes des habitations** (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la révision générale du PLU. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.

**Pour les extensions des habitations** (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) extension(s) ne doit pas dépasser, à partir de la date d'approbation de la révision générale du PLU :

- Soit 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol excepté pour les constructions de 50m<sup>2</sup> ou moins ;
- Soit 30% de l'emprise initiale de la construction principale.

En fonction de la situation, la règle la plus avantageuse est retenue.

#### 4.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

##### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage ;
- Dans le cas d'extension de construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est celle de la construction principale ;
- La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

##### **Pour les autres constructions :**

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage. Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques agricoles.

##### ■ Dispositions particulières

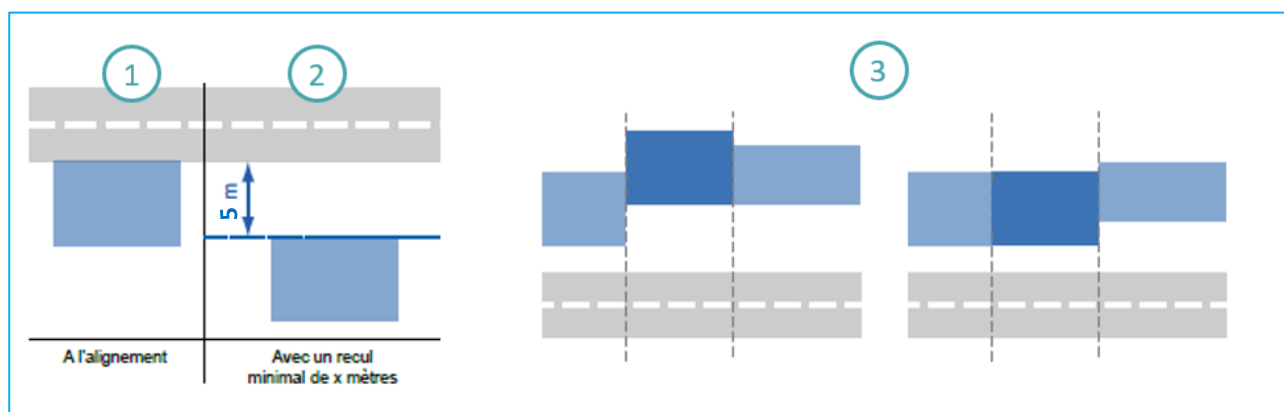
Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations;

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

#### 4.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

##### Schéma à valeur illustrative



#### ■ En zone A

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le nouveau bâtiment est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

**Les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles** (logement de fonction) sont localisés dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation.

#### ■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

#### 4.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront respecter un recul de 10m minimum par rapport aux limites des zones U et AU du PLU.

Les nouvelles constructions (hors annexe à l'habitation) ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en respectant soit :

- Une implantation sur la limite ou les limites séparatives ;
- Un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les installations classées soumises à autorisation devront être implantées à au moins 100 m des limites parcellaires.

#### ■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes à l'habitation ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

#### 4.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

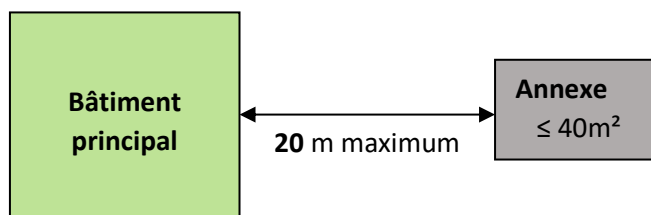
**Pour les nouveaux logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles :**

Dans la zone A, les nouveaux logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche.

**Pour les annexes à l'habitation :**

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas où la forme de la propriété l'exige et où l'intégration à l'environnement est respectée.

**Schéma à valeur illustrative**



## 4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.2.2.1 Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti,
- le coloris.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les éléments techniques devront être dissimulés au mieux et non visible depuis l'espace public.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du Code de l'Urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être

respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

#### 4.2.2.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit.

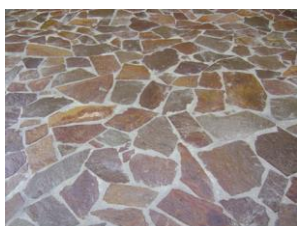
Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être implantés de façon à être le moins visible des voies et emprises publiques;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public.

Une harmonie des façades devra être recherchée (aspect, percements, coloris).

Sont également interdits :

- Les façades et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,



- Les parements en pierre de taille éclatée,



- Les enduits à relief trop accusé.

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m<sup>2</sup> :**

Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux (teinte beige marrons, proche de celle de la pierre naturelle locale). Le blanc pur se rapprochant du RAL 9016 et RAL 9010 est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou lazuré d'une teinte proche de la teinte naturelle du bois utilisé. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits. La pose du bardage doit être verticale.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres de taille apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

- **Pour les annexes jusqu'à 20m<sup>2</sup> :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant et les bâtiments existants.

- **Pour les autres bâtiments :**

Les bardages métalliques et autres matériaux sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement (aspect et coloris).

#### 4.2.2.3 Les menuiseries et les huisseries

- **Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que les hébergements touristiques**

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades : beige sable, blanc cassé, gris clair, gris foncé,...

Le ton bois est admis.

Une couleur sombre (bleu schiste, vert bouteille, rouge sang de bœuf...) est admise pour les portes d'entrée et les volets.

Sont interdits :

- Le blanc pur (RAL 9016 et RAL 9010),
- Le bois vernis.

- **Pour les autres bâtiments :**

Les ouvertures devront présenter des formes simples et des coloris en accord avec la façade et l'environnement dans lequel s'insère la construction/le bâtiment.

#### 4.2.2.4 Les toitures

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes ainsi que les hébergements touristiques de plus de 20m<sup>2</sup> :**

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en harmonie avec les bâtiments présents dans la rue.

Les toitures à pentes sont la règle. Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (toitures terrasses ...).

Les toitures plates peuvent être autorisées sous réserves de concerner un second volume, non visible depuis l'espace public.

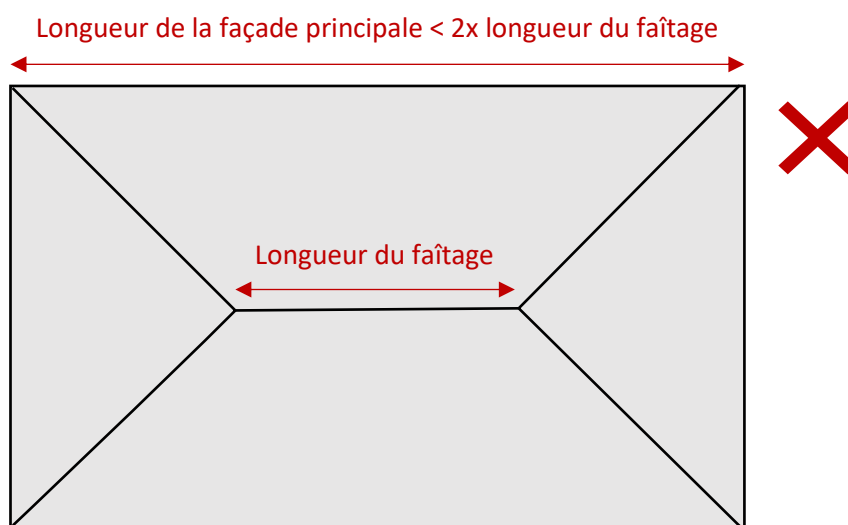
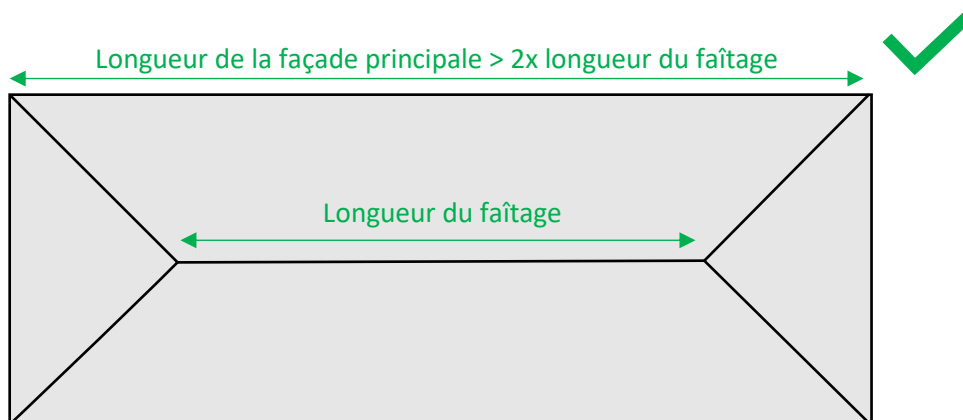
Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les matériaux à pose losangée sont interdits à l'exception des petits motifs décoratifs.

- **Exceptions aux règles édictées ci-dessus :**

- Les toitures terrasses peuvent être admises si la conception architecturale du bâtiment le justifie et si elle s'insère dans l'environnement. Si elle est autorisée il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.
- Les toitures en « croupe » ou à quatre pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.

**Schéma à valeur réglementaire**



- Des pentes plus faibles, une toiture à une pente ainsi que des matériaux différents sont autorisés pour les auvents, vérandas, appentis et autres constructions annexes accolées à une construction existante ou à un mur de clôture.

- **Pour les annexes jusqu'à 20m<sup>2</sup> et les autres bâtiments :**

Pour la couverture, les matériaux utilisés doivent être les mêmes que ceux des constructions à usage d'habitation. Elles peuvent également être réalisées en bacs acier ou en matériaux bitumeux à condition que la teinte de ces matériaux soit en harmonie avec celle du bâtiment traditionnel le plus proche.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdits.

#### 4.2.2.5 Les lucarnes

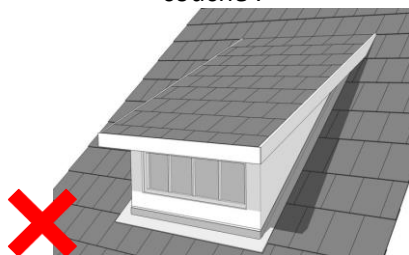
Les lucarnes doivent être de la forme d'un rectangle plus haut que large, de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales en façades et doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à 2 ou 3 pentes. Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition architecturale de la façade.

Sont interdits :

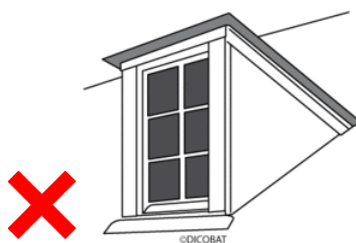
- les lucarnes rampantes/chien couché,
- les lucarnes dites en chien assis / avec une pente,
- les houteaux de plus de 60 cm de côté.

##### Schéma à valeur réglementaire

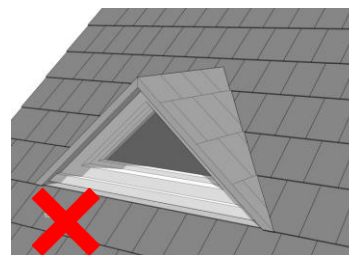
Lucarnes rampantes/chien couché :



Lucarnes dites en chien assis / avec une pente :



Houteaux :



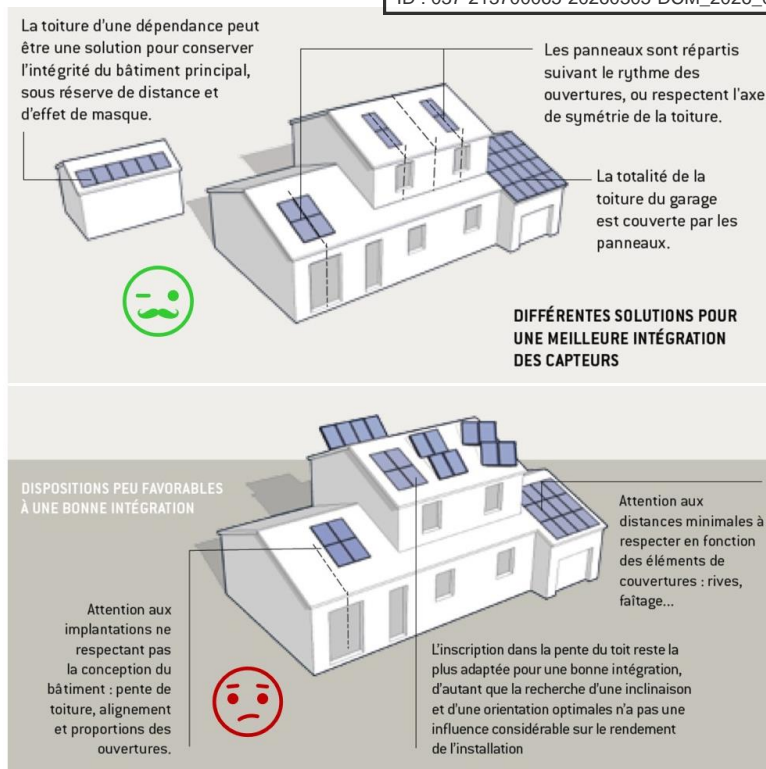
#### 4.2.2.6 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Le recours aux dispositifs d'énergie renouvelable est encouragé, notamment sur les bâtiments existants ou à construire, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés (aucune saillie n'est autorisée).

L'installation des panneaux photovoltaïques devra être privilégiée à la construction du bâtiment permettant une intégration à la toiture.

L'installation des panneaux devra présenter un regroupement de ces derniers (en toiture ou en façade) et en alignement avec les percements existants en façade.



### Schéma à valeur illustrative

L'implantation des panneaux devra être privilégiée sur la partie basse de la toiture afin de diminuer l'impact visuel dans le grand paysage.

Les panneaux devront présenter un aspect mat et un coloris similaire à la toiture.

#### 4.2.2.7 Clôtures

Compte tenu des contraintes et nécessités propres aux activités agricoles et forestières, en particulier pour la protection des cultures et des jeunes plants, les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol ou de composition architecturale, ou encore pour une activité agricole.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites.

Les clôtures, si possibilité effective, devront prioriser la perméabilité des milieux et être franchissables à minima pour la petite faune.

#### ■ Dans toutes la zone A

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales (d'après la liste de végétaux recommandés en annexe du PLU) doublées ou non d'un grillage,

- Soit par des murs en pierres ou en maçonnerie recouverts d'un enduit,
- Soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, et éventuellement doublé d'une haie composée d'essences locales (d'après la liste de végétaux recommandés en annexe II du PLU). Le mur ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur.

Les murs seront recouverts d'enduits dont la teinte sera proche de celle de la maison. Les teintes trop claires ou trop vives ne sont pas autorisées.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de métal (acier ou aluminium laqué), de bois ou de plastique. Ils pourront être constitués par exemple, de grilles, planches verticales, lisses horizontales...

Les portails et portillons devront s'intégrer de façon harmonieuse avec le reste de la clôture. Les matériaux et la couleur devront ainsi être identiques à ceux du reste de la clôture et du contexte environnant. La hauteur des piliers et des vantaux devra également concorder avec celle du reste de la clôture.

#### ■ Cas particuliers :

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;
- Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

### 4.2.2.8 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

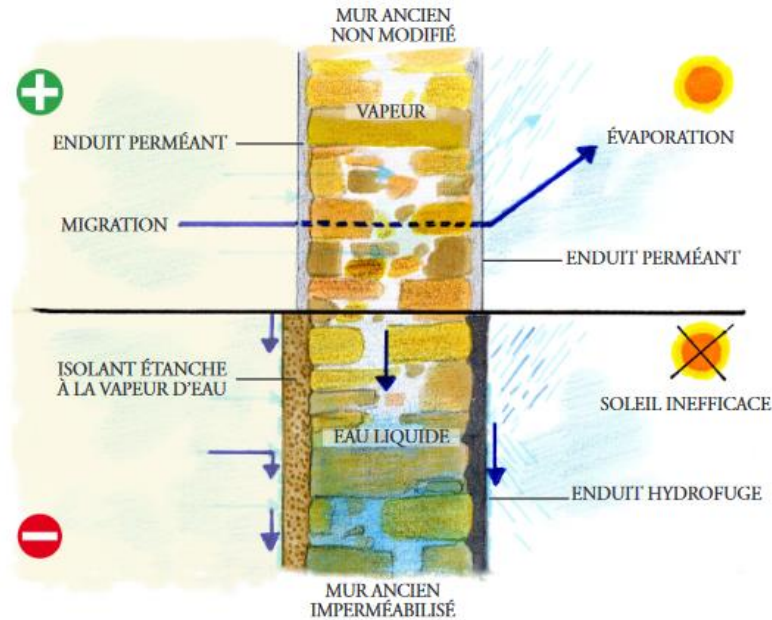
Dans le cadre des aménagements, des nouvelles constructions et des rénovations de bâtiments existants, sont recommandés :

- L'orientation nord-sud des constructions en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Est interdite l'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 (murs en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois) en raison du risque d'altération structurelle.

### **Les effets de l'isolation thermique sur les murs anciens**

Fiche ATHEBA (Amélioration THERmique du Bâti Ancien) - [Maisons Paysannes de France](http://Maisons Paysannes de France) (caue37.fr)



## **4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

## **4.2.4 Stationnement**

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

## **4.3 Equipements et réseaux**

Les obligations en matière d'équipements et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.



## Chapitre 5. La zone naturelle

La **zone naturelle et forestière**, dite zone « **N** » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Le sous-secteur **Ni** correspond aux zones naturelles soumises au risque inondation. Au sein de ces zones le règlement du PPRi s'impose.

Le sous-secteur **Nl** correspond aux zones naturelles couvrant les zones de loisirs de la commune. Ce sous-secteur est en partie soumis au risque inondation, secteur **Nli**.

Le sous-secteur **Npo** correspond à la zone naturelle au sein de laquelle un risque de pollution des sols est identifié.

Au sein de la zone N ont été délimités à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

- Secteur naturel à vocation de tourisme = **Nt**

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.

## 5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 5.1.1 Destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous.

#### ■ En zone naturelle et dans ses secteurs

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à des « **équipements d'intérêt collectif ou à des services publics** » aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, ligne de transport, éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc.) ;
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Les projets photovoltaïques au sol doivent présenter dès possibilité de réalisation :

- Une bonne intégration paysagère ;
  - Une compatibilité avec les activités agricoles en zone A ;
  - Une réversibilité à l'issue à l'exploitation.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
    - l'intégration à l'environnement est respectée ;
    - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
  - **Les annexes des constructions à usage d'habitation** sous réserve :
    - que l'intégration à l'environnement soit respectée ;
    - et que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.
  - Les nouvelles constructions liées aux exploitations forestières.
  - **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (ex : plans d'eau liés à l'activité agricole) ou liés à un projet d'intérêt général.

## ■ En secteur Nt

En secteur Nt, sont également autorisées les constructions liées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et aux hébergements hôteliers et touristiques.

## ■ En secteur NI

En secteur NI sont autorisés les aménagements liés aux loisirs, sous réserves de ne pas porter atteinte à la qualité écologique du site, particulièrement sur le secteur de l'ENS « La Petite Prairie ».

## ■ En secteur Nli

Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation s'appliquent en plus des dispositions du secteur NI.

## 5.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs**, sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- mobil-homes, l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- les carrières et extractions de matériaux.

## 5.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## 5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 5.2.1.1 Emprise au sol

##### ■ En zone naturelle et dans ses secteurs

**Pour les annexes des habitations** (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> à la date d'approbation de la révision générale du PLU. Cette disposition ne concerne pas les piscines non couvertes.

**Pour les extensions des habitations** (excepté les logements pour exploitants agricoles), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) extension(s) ne doit pas dépasser, à partir de la date d'approbation de la révision générale du PLU :

- Soit 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol excepté pour les constructions de 50m<sup>2</sup> ou moins ;
- Soit 30% de l'emprise initiale de la construction principale.

En fonction de la situation, la règle la plus avantageuse est retenue.

##### ■ Dans le secteur Nt

**Dans le secteur Nt**, les nouvelles constructions (incluant annexes et extensions) ne pourront être supérieures à 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulé.

##### ■ Dans les secteurs Ni et Nli

Les dispositions réglementaires du PPRi s'imposent

##### ■ Dans le secteur Npo

Aucune évolution de l'existant n'est possible sans étude concernant la pollution des sols.

#### 5.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

##### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 8mètres au faîtage ;
- Dans le cas d'extension de construction à usage d'habitation, la hauteur maximale est celle de la construction principale ;
- La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

##### **Pour les autres constructions :**

- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

## ■ Dispositions particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

## ■ Dans le secteur NI

Les aménagements sont limités à 10m de haut.

## ■ Dans le secteur Nt

La hauteur maximale des nouvelles constructions et des extensions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage.

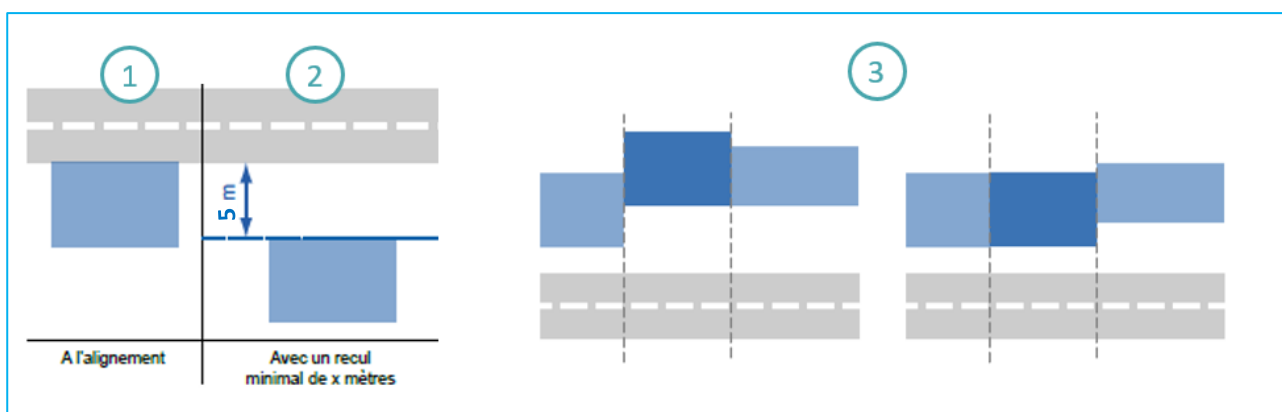
En cas d'extension d'un bâtiment ayant une hauteur supérieure, l'extension pourra égaler la hauteur existante.

## ■ Dans les secteurs Ni et Nli

Les dispositions règlementaires du PPRi s'imposent en plus des règles ci-dessus.

### 5.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Schéma à valeur illustrative



Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter

- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

## ■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### 5.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions (hors annexe à l'habitation) ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en respectant soit :

- Une implantation sur la limite ou les limites séparatives ;
- Un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

## ■ Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes à l'habitation ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

## ■ En secteurs Ni et Nli

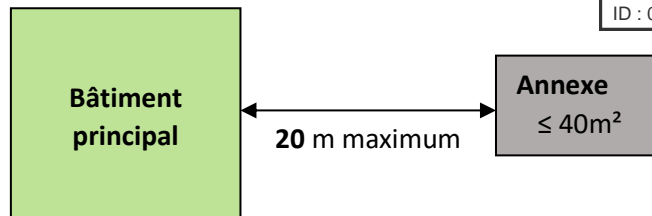
Les dispositions règlementaires du PPRi s'imposent en plus des règles ci-dessus.

### 5.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

**Pour les annexes à l'habitation :**

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas où la forme de la propriété l'exige et où l'intégration à l'environnement est respectée.

#### Schéma à valeur illustrative



#### ■ En secteur Nt

La concentration des nouvelles constructions doit être recherchée. Ainsi les nouvelles constructions devront être réalisées dans un rayon de 20 m de la construction principale.

#### ■ En secteurs Ni et Nli

Les dispositions réglementaires du PPRi s'imposent en plus des règles ci-dessus.

## 5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5.2.2.1 Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il sera pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, etc, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti,
- le coloris.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle devront être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles, ainsi que les équipements publics, peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes (sauf celles concernant les clôtures), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'applique pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du Code de l'Urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la

forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Les éléments techniques devront être dissimulés au mieux et non visible depuis l'espace public.

### 5.2.2.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués destinés à être recouverts est interdit.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être implantés de façon à être le moins visible des voies et emprises publiques;
- Les paraboles et antennes de toute nature doivent être installées afin qu'elles soient le moins visibles à partir de l'espace public.

Une harmonie des façades devra être recherchée (aspect et coloris).

Sont également interdits :

- Les façades et décors de moellons traités en enduits,
- Les appareillages de type opus incertum,



- Les parements en pierre de taille éclatée,



- Les enduits à relief trop accusé.

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m<sup>2</sup> :**

Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux (teinte beige sable, proche de celle de la pierre naturelle du tuffeau local). Le blanc pur (RAL 9016 et RAL 9010) est interdit.

Les bardages en bois sont autorisés. Dans ce cas, le bois utilisé devra être naturel (traité à cœur) ou lazuré d'une teinte proche de la teinte naturelle du bois utilisé. Le bois vernis et l'utilisation de rondins de bois sont interdits. La pose du bardage devra être verticale.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres de taille apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées. Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

- **Pour les annexes jusqu'à 20m<sup>2</sup> :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant et les bâtiments existants.

- **Pour les autres bâtiments :**

Les bardages métalliques et autres matériaux sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec l'environnement (aspect et coloris).

### 5.2.2.3 Les menuiseries et les huisseries

- **Pour les constructions à usage d'habitation les hébergements touristiques**

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, ...) doivent présenter des couleurs en harmonie avec les enduits des façades : beige sable, blanc cassé, gris clair, gris foncé, ...

Le ton bois est admis.

Une couleur sombre (bleu schiste, vert bouteille, rouge sang de bœuf...) pourra être admise pour les portes d'entrée et les volets.

Sont interdits :

- Le blanc pur (RAL 9016 et RAL 9010),
- Le bois vernis.

- **Pour les autres bâtiments :**

Les ouvertures devront présenter des formes simples et des coloris en accord avec la façade et l'environnement dans lequel s'insère la construction/le bâtiment.

### 5.2.2.4 Les toitures

- **Pour les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes de plus de 20m<sup>2</sup> les hébergements touristiques :**

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- être en harmonie avec les bâtiments présents dans la rue.

Les toitures à pentes sont la règle. Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés (toitures terrasses ...).

Les toitures plates peuvent être autorisées sous réserves de concerner un second volume, non visible depuis l'espace public.

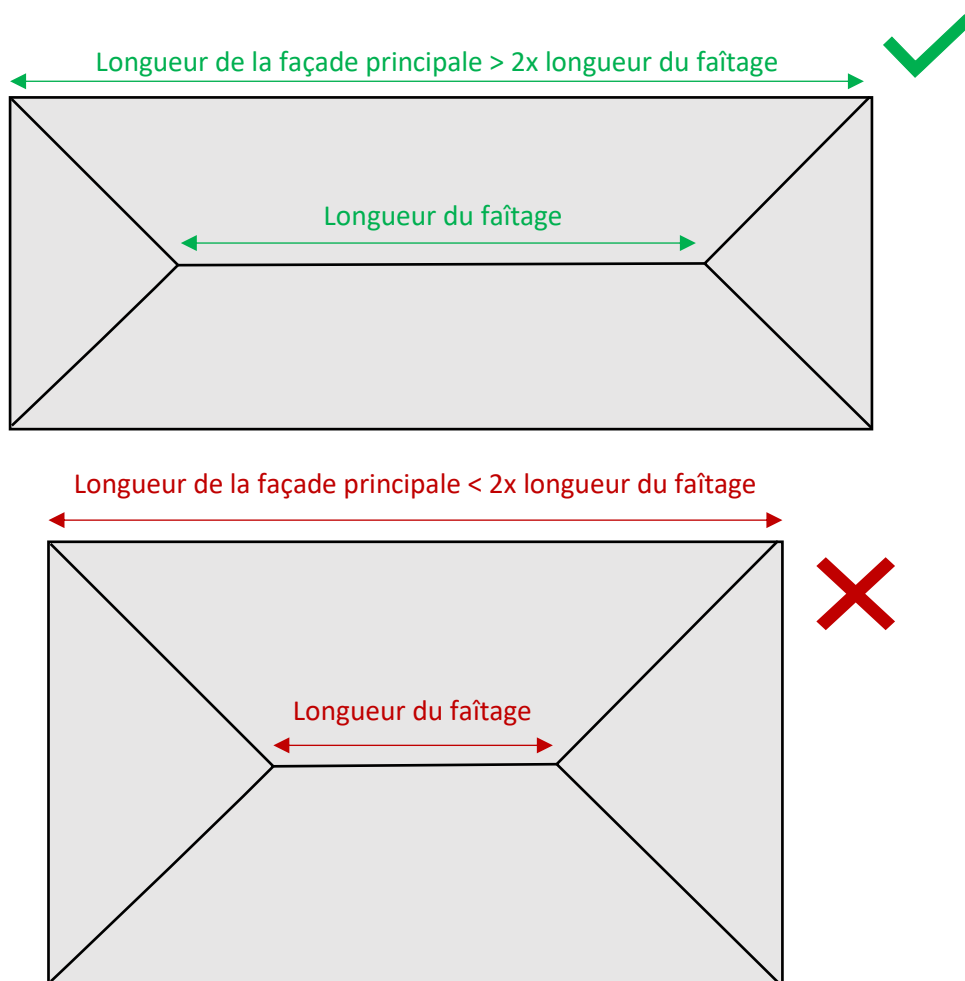
Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les matériaux à pose losangée sont interdits à l'exception des petits motifs décoratifs.

- **Exceptions aux règles édictées ci-dessus :**

- Les toitures terrasses peuvent être admises si la conception architecturale du bâtiment le justifie et si elle s'insère dans l'environnement. Si elle est autorisée il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.
- Les toitures en « croupe » ou à quatre pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.

**Schéma à valeur réglementaire**



- Des pentes plus faibles, une toiture à une pente ainsi que des matériaux différents sont autorisées pour les auvents, vérandas, appentis et autres constructions annexes accolées à une construction existante ou à un mur de clôture.

- **Pour les annexes jusqu'à 20m<sup>2</sup> et les autres bâtiments :**

Pour la couverture, les matériaux utilisés doivent être les mêmes que ceux des constructions à usage d'habitation. Elles peuvent également être réalisées en bacs acier ou en matériaux bitumeux à condition que la teinte de ces matériaux soit en harmonie avec celle du bâtiment traditionnel le plus proche.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdits.

### 5.2.2.5 Les lucarnes

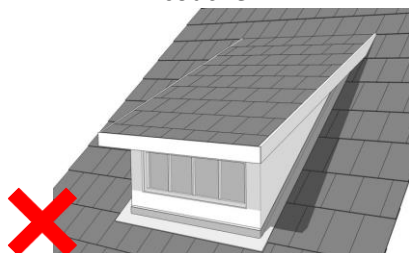
Les lucarnes doivent être de la forme d'un rectangle plus haut que large, de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales en façades et doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à 2 ou 3 pentes. Leur répartition doit maintenir l'équilibre général et la composition architecturale de la façade.

Sont interdits :

- les lucarnes rampantes/chien couché,
- les lucarnes dites en chien assis / avec une pente,
- les houteaux de plus de 60 cm de côté.

#### Schéma à valeur réglementaire

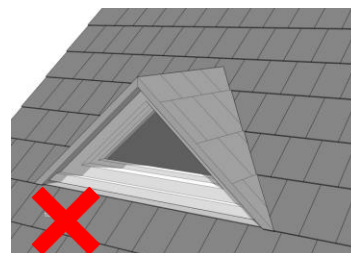
Lucarnes rampantes/chien couché :



Lucarnes dites en chien assis / avec une pente :



Houteaux :



### 5.2.2.6 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

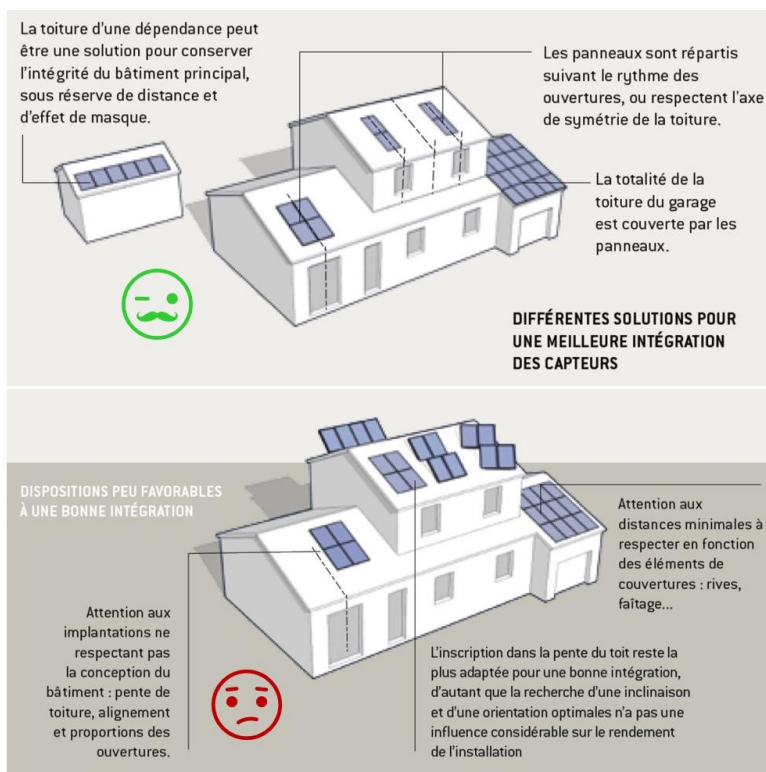
Le recours aux dispositifs d'énergie renouvelable est encouragé, notamment sur les bâtiments existants ou à construire, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être intégrés. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés (aucune saillie n'est autorisée).

L'installation des panneaux photovoltaïques devra être privilégiée à la construction du bâtiment permettant une intégration à la toiture.

L'installation des panneaux devra présenter un regroupement de ces derniers (en toiture ou en façade) et en alignement avec les percements existants en façade.

#### Schéma à valeur illustrative



L'implantation des panneaux devra être privilégiée sur la partie basse de la toiture afin de diminuer l'impact visuel dans le grand paysage.

Les panneaux devront présenter un aspect mat et un coloris similaire à la toiture.

### 5.2.2.7 Clôtures

Compte tenu des contraintes et nécessités propres aux activités agricoles et forestières, en particulier pour la protection des cultures et des jeunes plants, les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

#### Généralités

- ➔ Les clôtures devront permettre « *en tout temps* » la libre circulation des animaux sauvages.
- ➔ Les clôtures devront en conséquence être posées à 30cm au-dessus de la surface du sol et ne pourront pas dépasser 1,20 mètres.
- ➔ Les clôtures ne pourront être « *ni vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune* ».
- ➔ Les clôtures devront être « *constituées de matériaux naturels ou traditionnels* ».

Des exceptions à ces règles sont possibles dans les cas suivants :

- Parc de chiens de chasses ;
- Clôture présentant un intérêt patrimonial (mur ancien par exemple);
- Elevages équin ;
- Expériences scientifiques ;
- Domaines nationaux ;
- Activités agricoles ;
- Parcelle de régénération forestière ;
- Jardins ouverts au public ;
- Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple)

- Clôture située à moins de 150m des constructions principales à destination d'habitations et des sièges d'exploitation agricoles.

### **Pour les clôtures des habitations situées à moins de 150 m de la construction principale :**

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,80 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol ou de composition architecturale.

Les poteaux et plaques ciment, fibro-ciment et béton moulé sont interdites.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des haies composées d'essences locales (d'après la liste de végétaux recommandés en annexe du PLU) doublées ou non d'un grillage,
- Soit par des murs en pierres ou en maçonnerie recouverts d'un enduit.
- Soit par un dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, et éventuellement doublé d'une haie composée d'essences locales (d'après la liste de végétaux recommandés en annexe II du PLU). Le mur ne devra pas dépasser 1 mètre de hauteur.

Les murs seront recouverts d'enduits dont la teinte sera proche de celle de la maison. Les teintes trop claires ou trop vives ne sont pas autorisées.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de métal (acier ou aluminium laqué), de bois ou de plastique. Ils pourront être constitués par exemple, de grilles, planches verticales, lisses horizontales...

Les portails et portillons devront s'intégrer de façon harmonieuse avec le reste de la clôture. Les matériaux et la couleur devront ainsi être identiques à ceux du reste de la clôture et du contexte environnant. La hauteur des piliers et des vantaux devra également concorder avec celle du reste de la clôture.

### **■ En secteurs Ni et Nli**

Les dispositions règlementaires du PPRi s'imposent en plus des règles ci-dessus. Les clôtures ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux.

### **■ Cas particuliers :**

- Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;
- Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale ;

Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

### 5.2.2.8 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

Proposition :

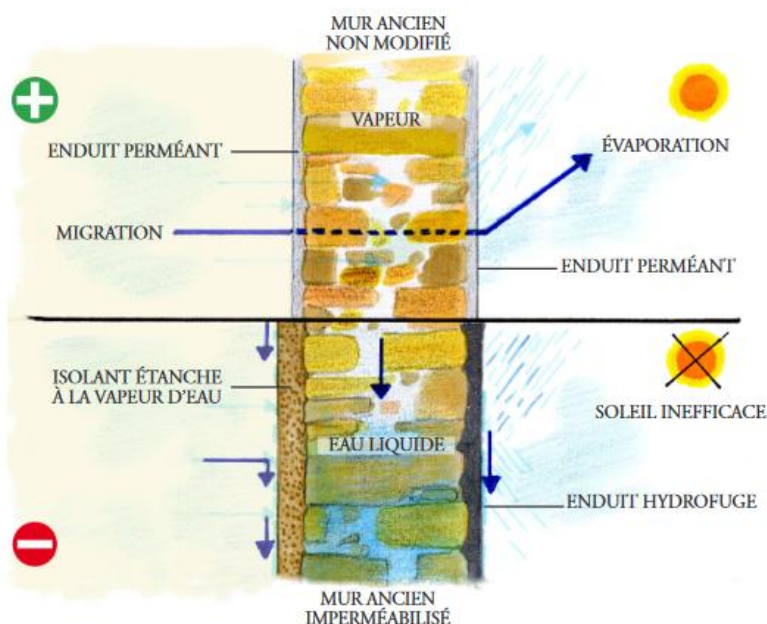
Dans le cadre des aménagements, des nouvelles constructions et des rénovations de bâtiments existants, sont recommandés :

- L'orientation nord-sud des constructions en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés et de techniques d'isolation thermique performants ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois), les réseaux de chaleurs, ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales,
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Est interdite l'isolation par l'extérieur des constructions antérieures aux années 1950 (murs en pierre, moellons enduits, briques, à pans de bois) en raison du risque d'altération structurelle.

#### ***Les effets de l'isolation thermique sur les murs anciens***

Fiche ATHEBA (Amélioration THERmique du Bâti Ancien) - [Maisons Paysannes de France](http://Maisons Paysannes de France) (caue37.fr)



### 5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

### 5.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

## 5.3 Equipements et réseaux


Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.







## Chapitre 6. Annexes

## 6.1 Recensement du petit patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le tableau ci-dessous précise le petit patrimoine préservé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, identifié et numéroté sur le règlement graphique.

Num.	Description	Photo
1	Calvaire	
2	Puit	
3	Puit	
4	Four à chaux	
5	Pigeonnier	
6	Puit	
7	Lavoir	
8	Puit	
9	Puit	

10	Puit	
11	Puit	
12	Puit	
13	Puit	



## 6.2 Recensement des bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination

---

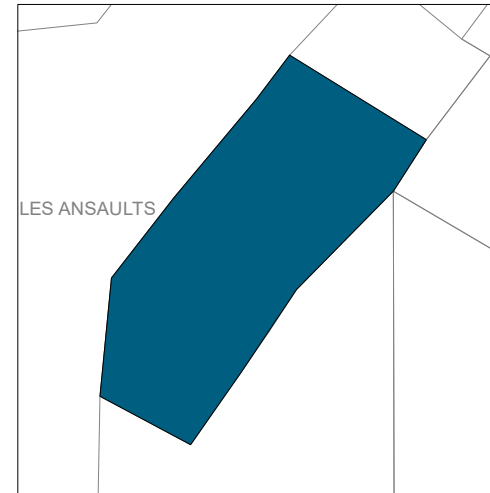
**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

- Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI  
 Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI  
 Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI  
 Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI  
 Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

14-A



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

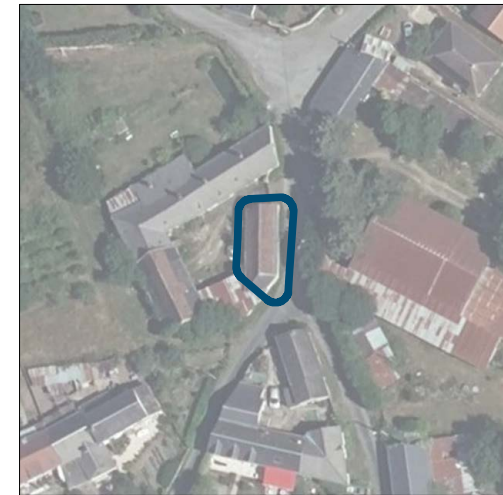
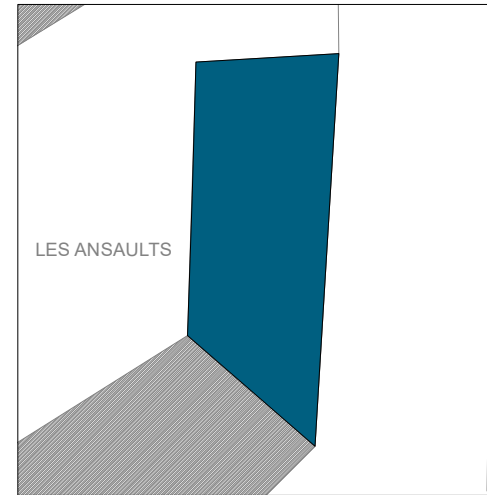
**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

- Bâtiment présentant une qualité architecturale : NON  
 Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI  
 Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI  
 Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI  
 Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

14-D



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |                                     |                  |                          |   |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Logement         | <input type="checkbox"/> | Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Hébergement      | <input type="checkbox"/> | Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/>            | Restauration     | <input type="checkbox"/> | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/>            | Industrie        | <input type="checkbox"/> | Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/>            | Entrepôt         | <input type="checkbox"/> | Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/>            | Commerce de gros |                          |   |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI

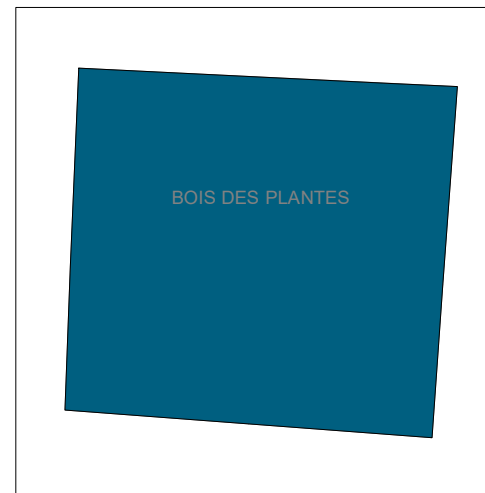
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI

Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**

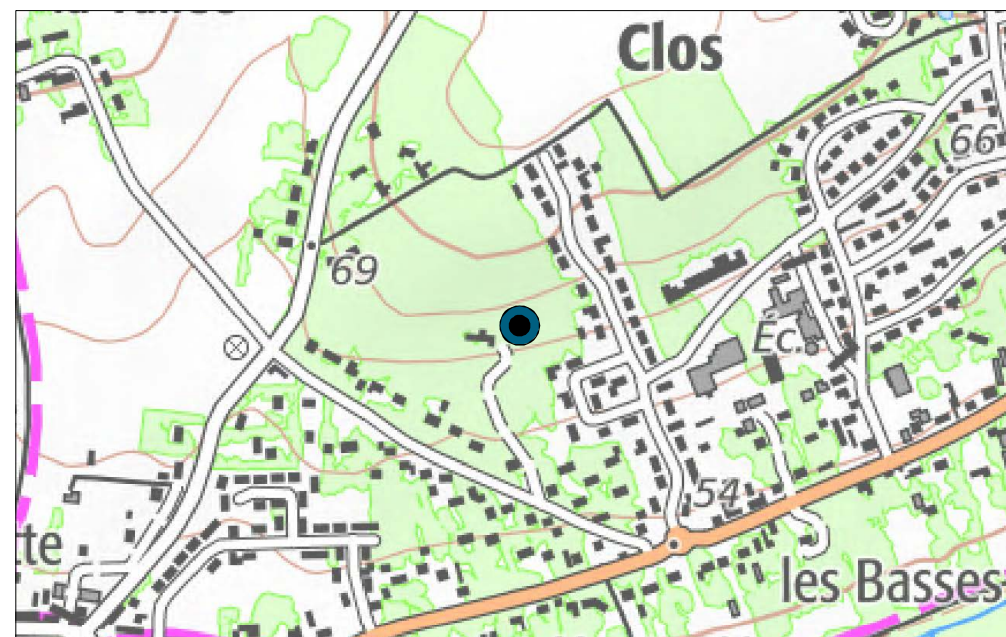


**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

18-A

**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE



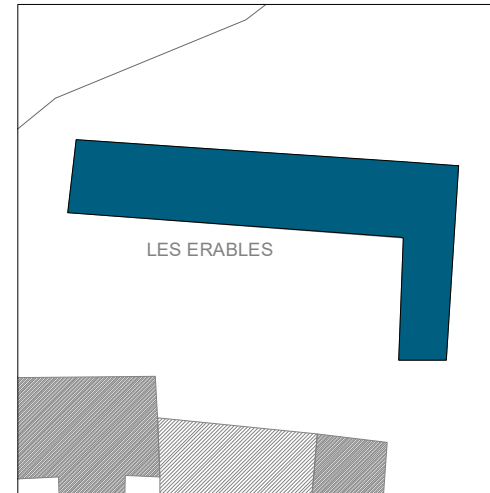
**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

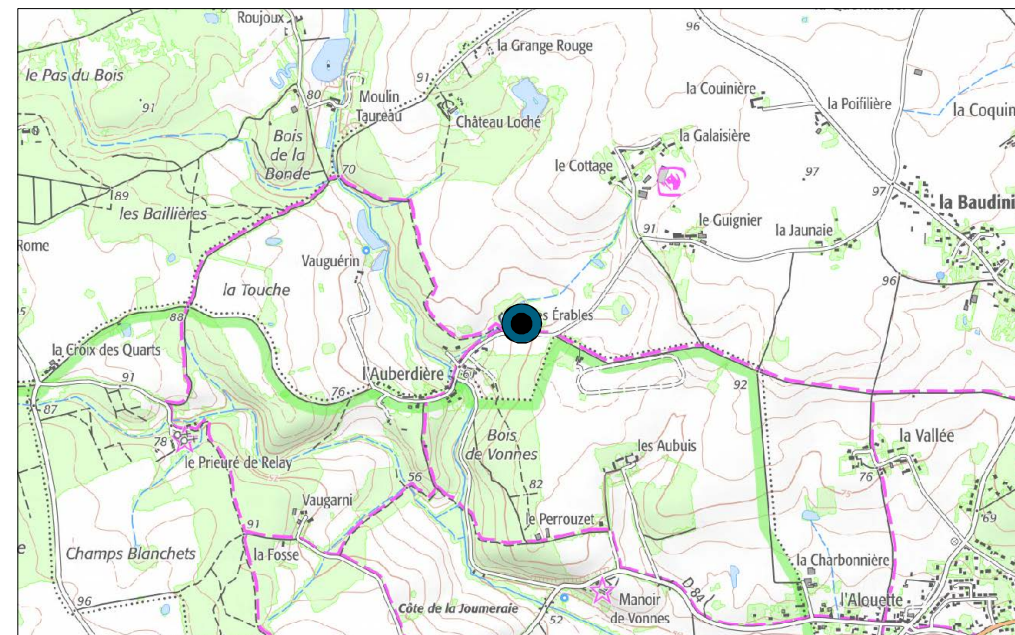
**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

- Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI  
 Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes :  
 Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI  
 Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI  
 Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**  
29-A



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI

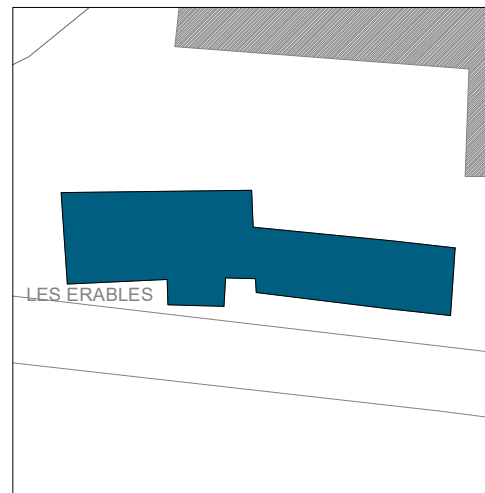
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes :

Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI

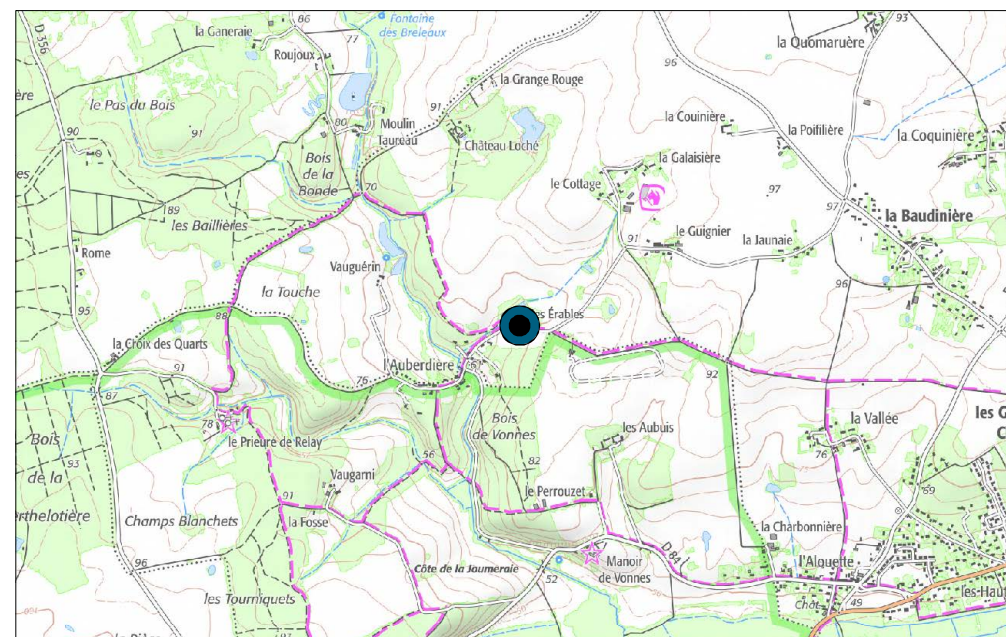
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**  
29-C



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI

Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes :

Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI

Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

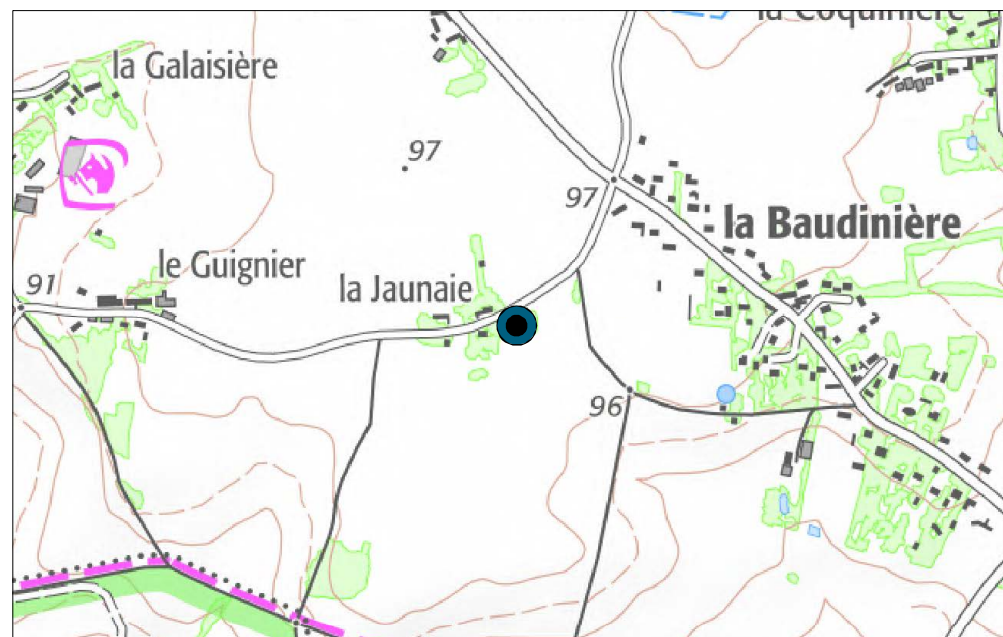
Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

34-A



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI

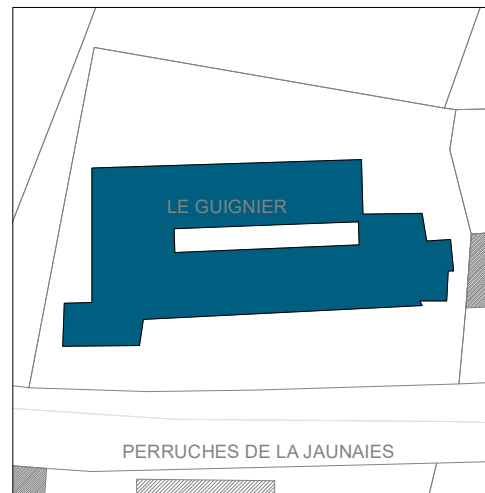
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes :

Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI

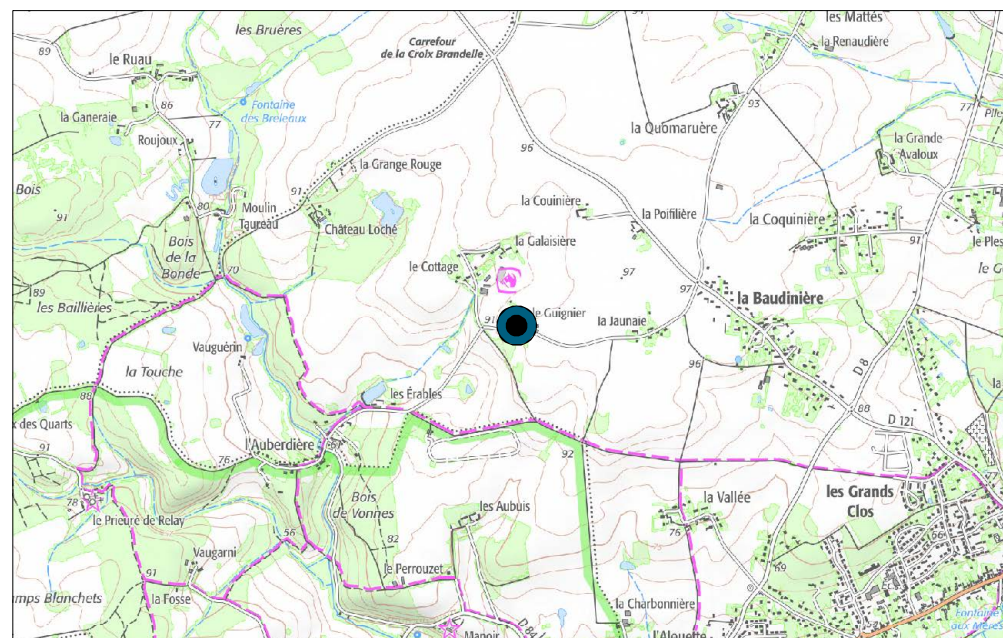
Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**  
35-A



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

### Destinations ou sous-destinations\* retenues :

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

### Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI

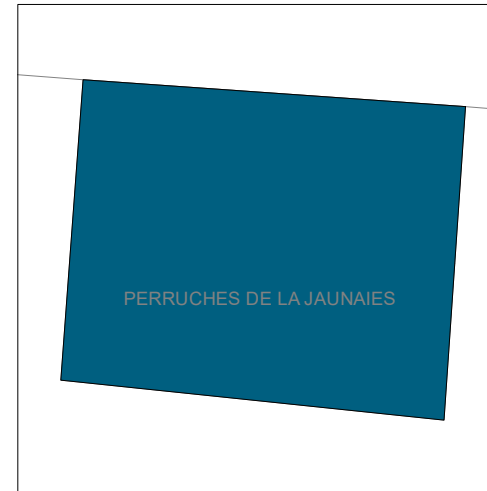
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes :

Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI

Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

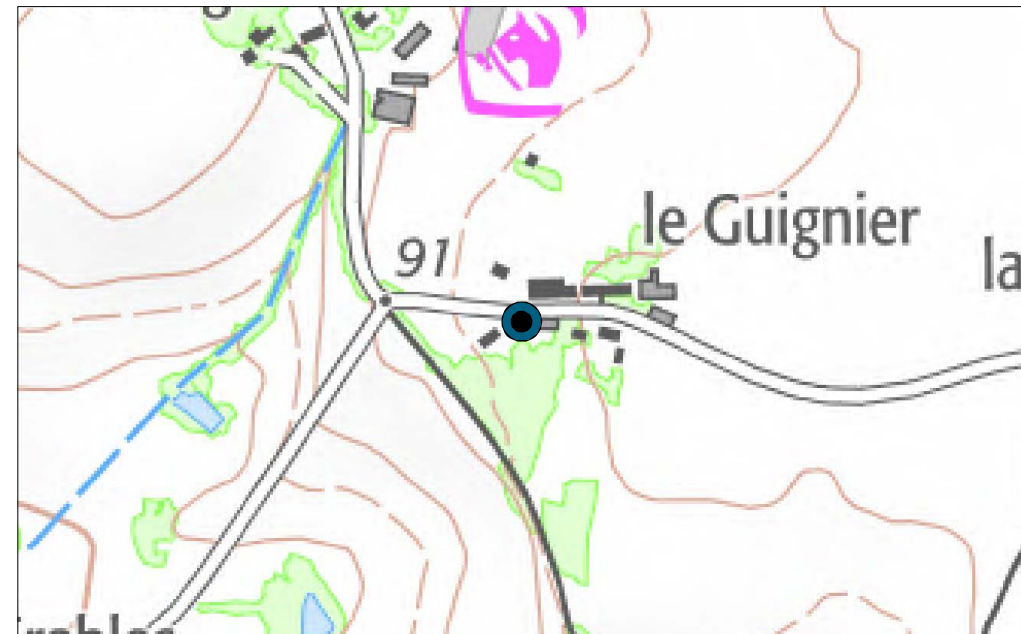
Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

### Identification du bâtiment



### Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité

35-F



### Photographie du bâtiment

PHOTO MANQUANTE

**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI

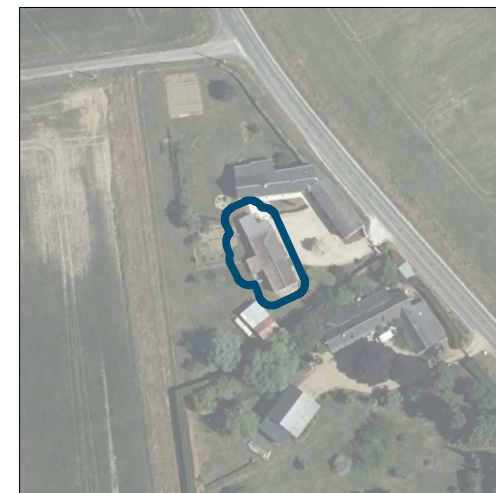
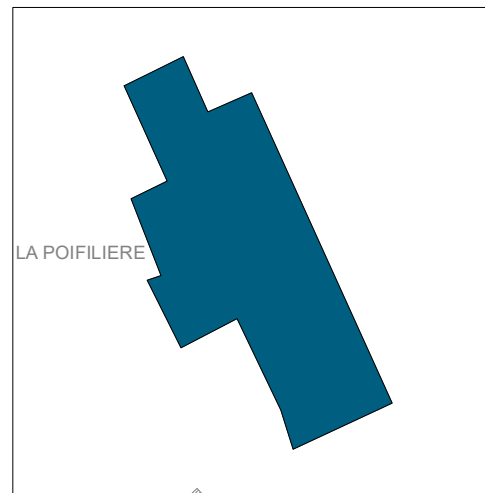
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes :

Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI

Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**

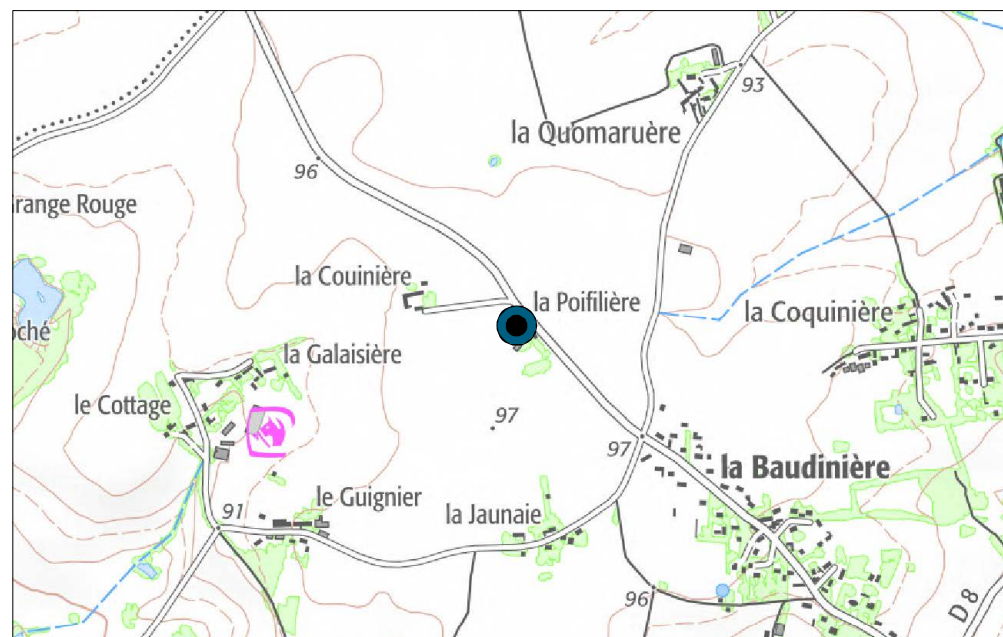


**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

40-B

**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE



**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

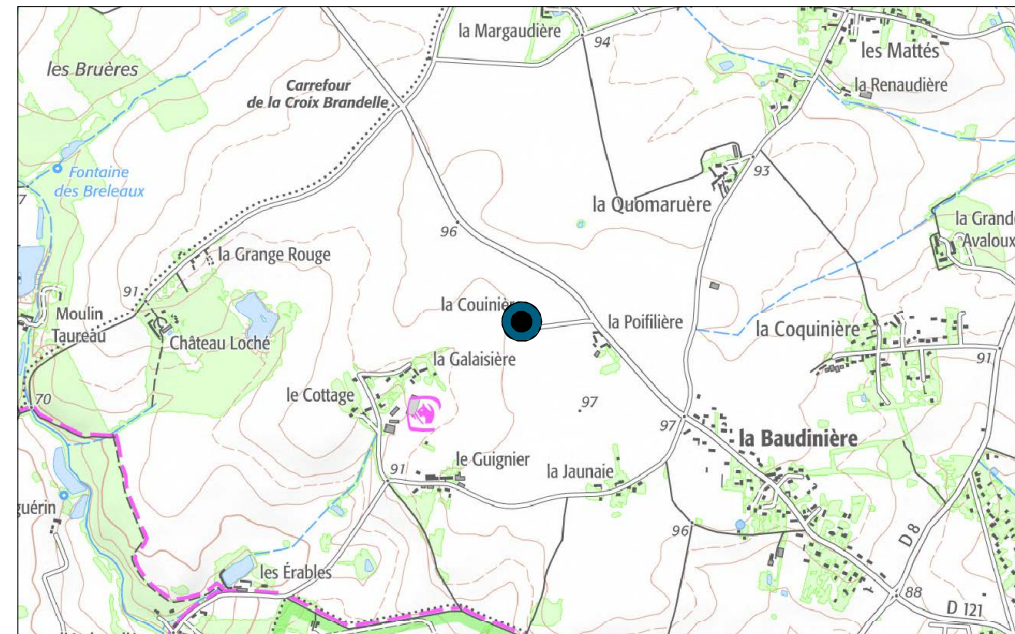
**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

- Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI  
 Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes :  
 Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI  
 Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI  
 Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**  
44-B



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

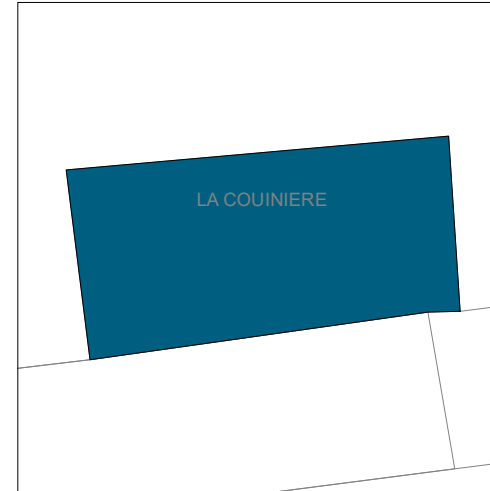
**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

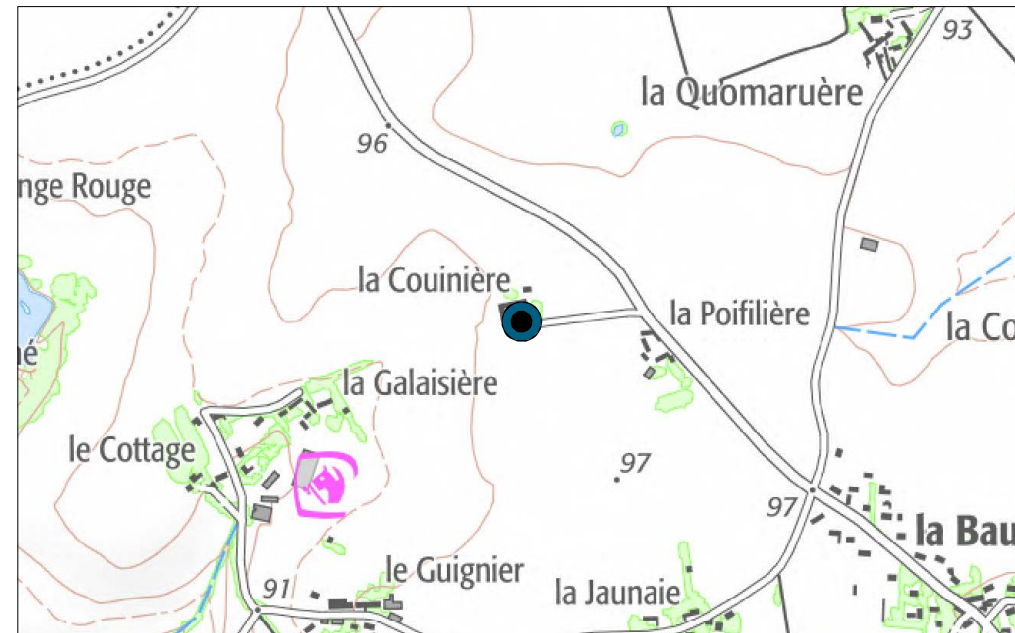
- Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI  
 Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes :  
 Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI  
 Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI  
 Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

44-A



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

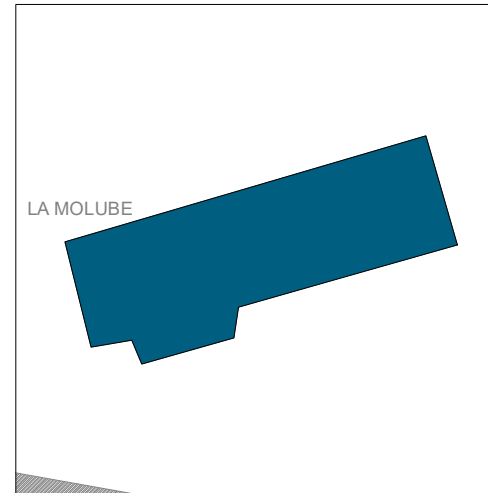
**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

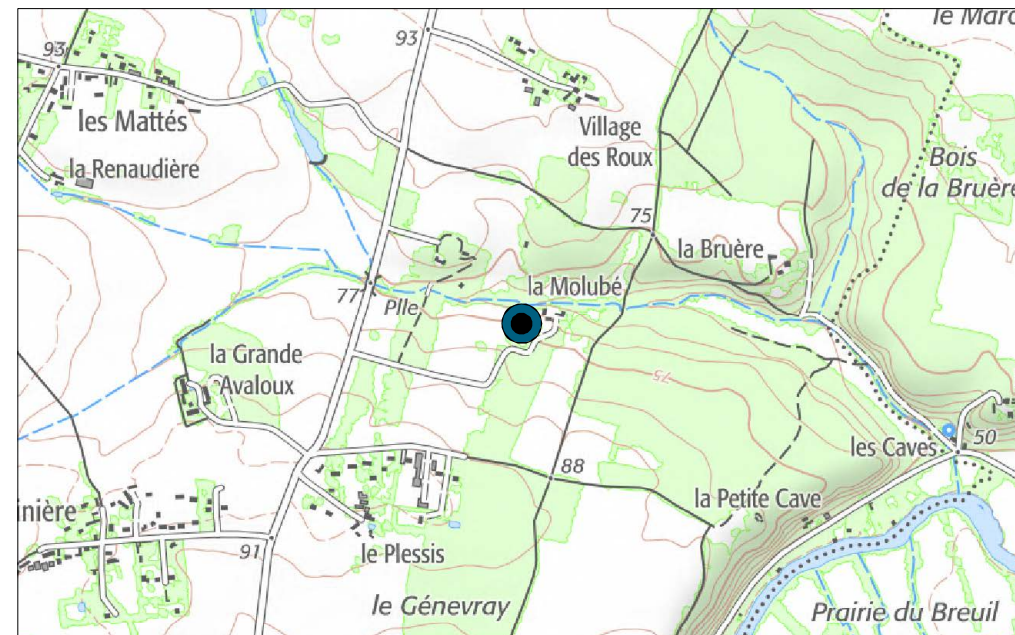
- Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI  
 Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes :  
 Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI  
 Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI  
 Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

49-A



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

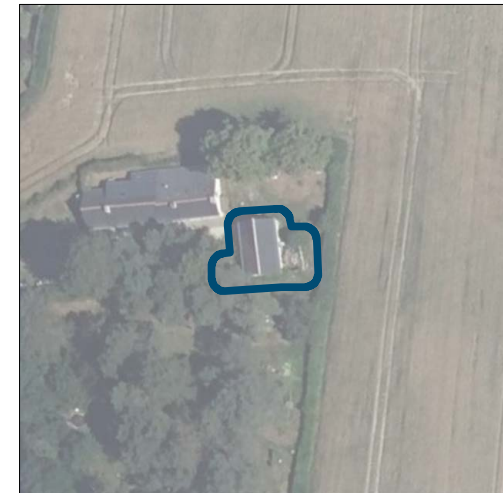
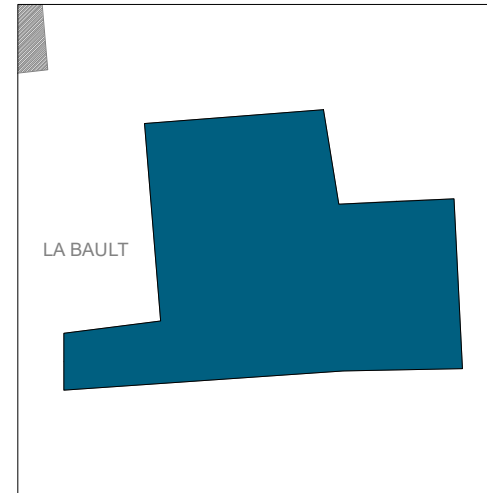
**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

- Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI  
 Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes :  
 Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI  
 Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI  
 Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

66-A



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

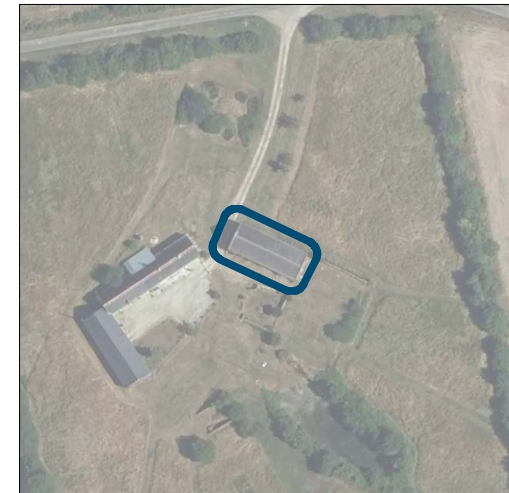
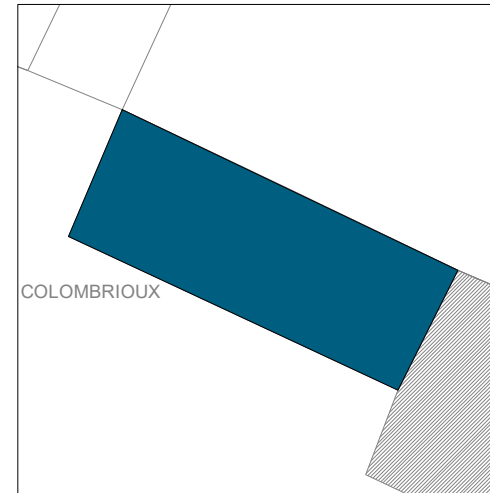
**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

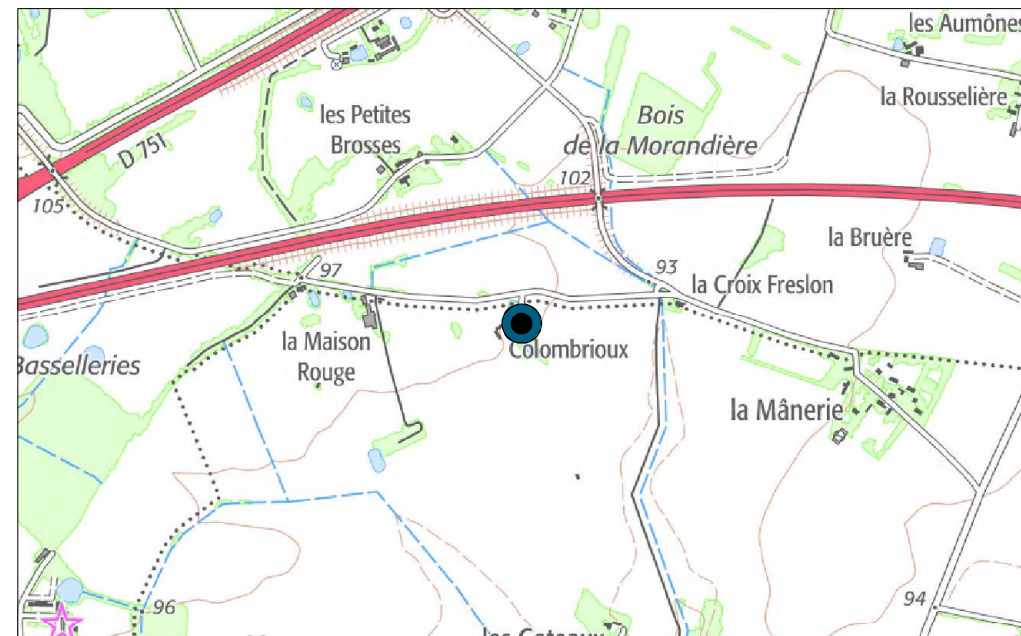
- Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI  
 Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes :  
 Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI  
 Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI  
 Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

70-A



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI

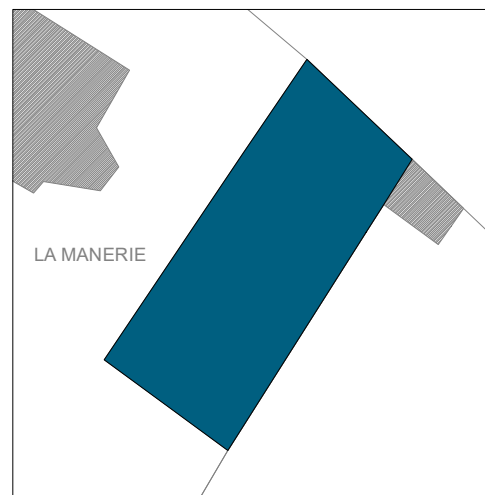
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes :

Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI

Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

75-A



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

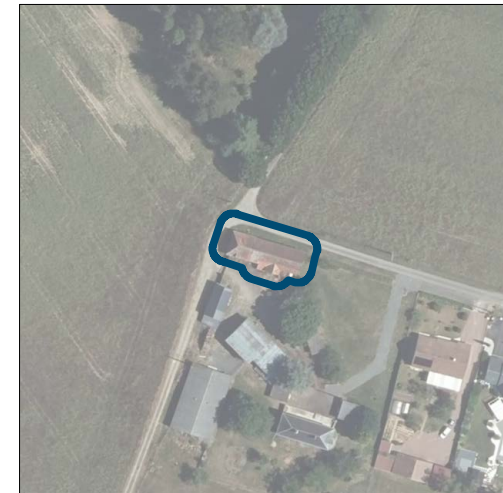
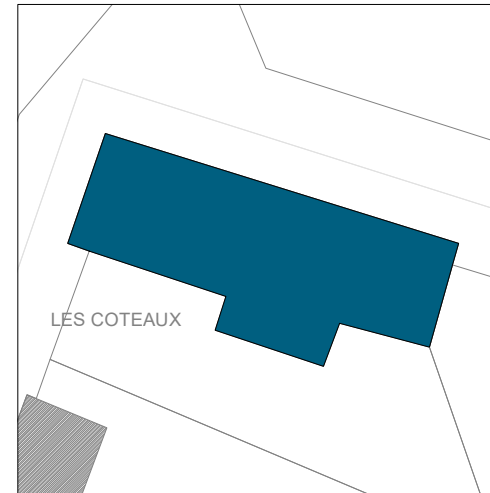
**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

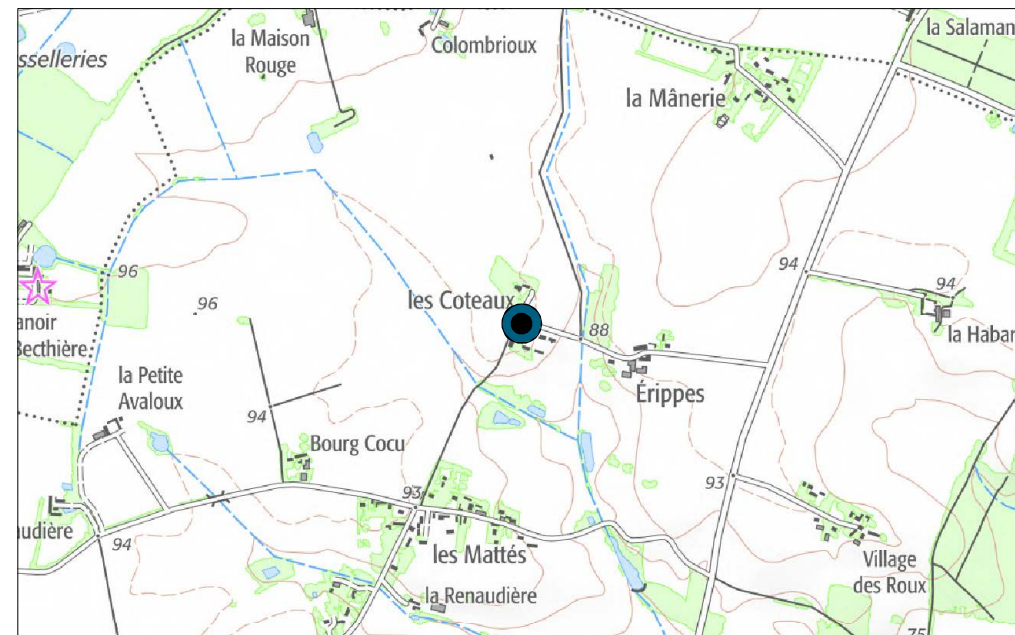
- Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI  
 Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI  
 Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI  
 Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI  
 Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

77-A



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI

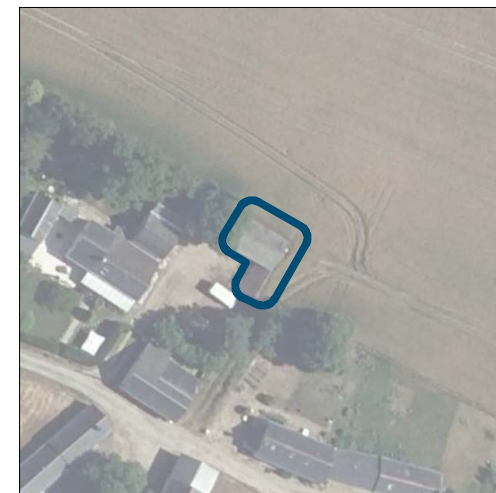
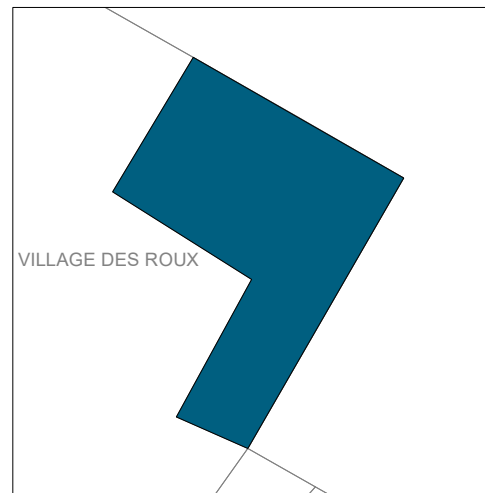
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes :

Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI

Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

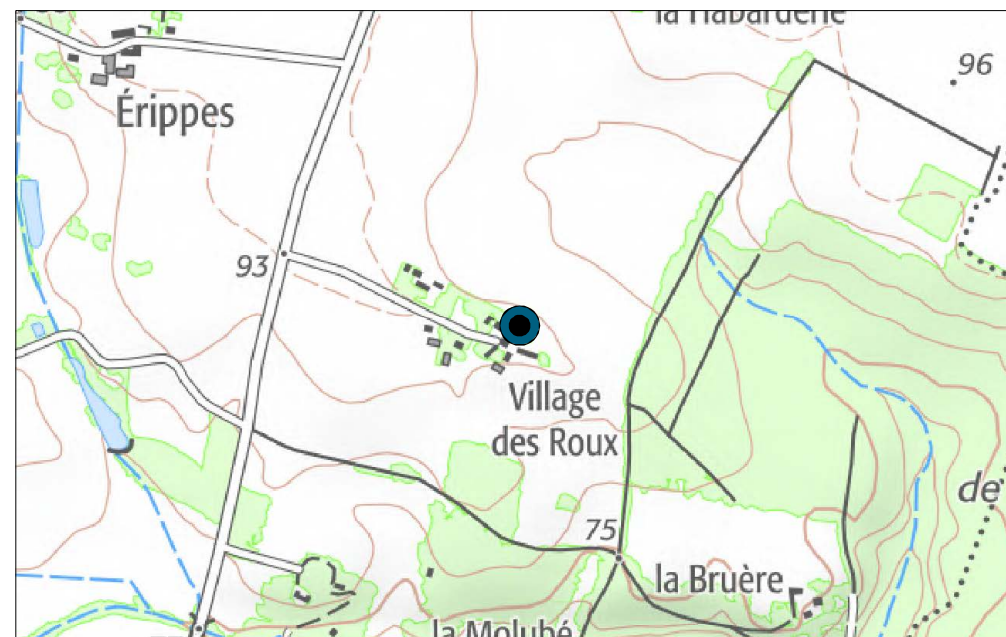
Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

84-B



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI

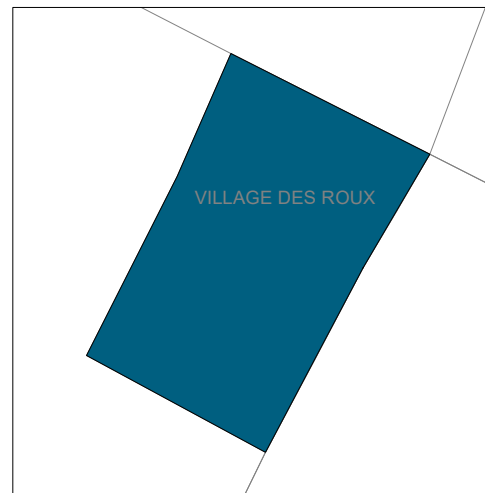
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes :

Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités :

Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté :

Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité :

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

84-D



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI

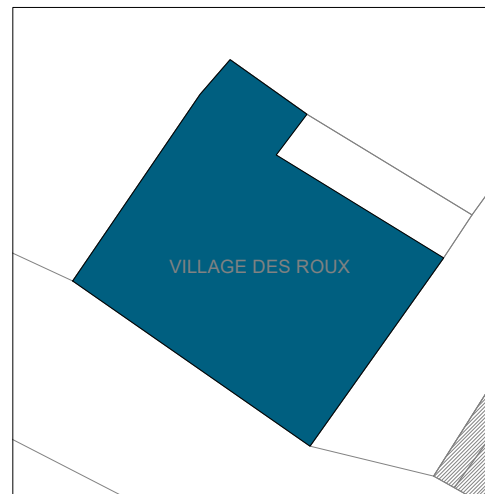
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes :

Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités :

Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté :

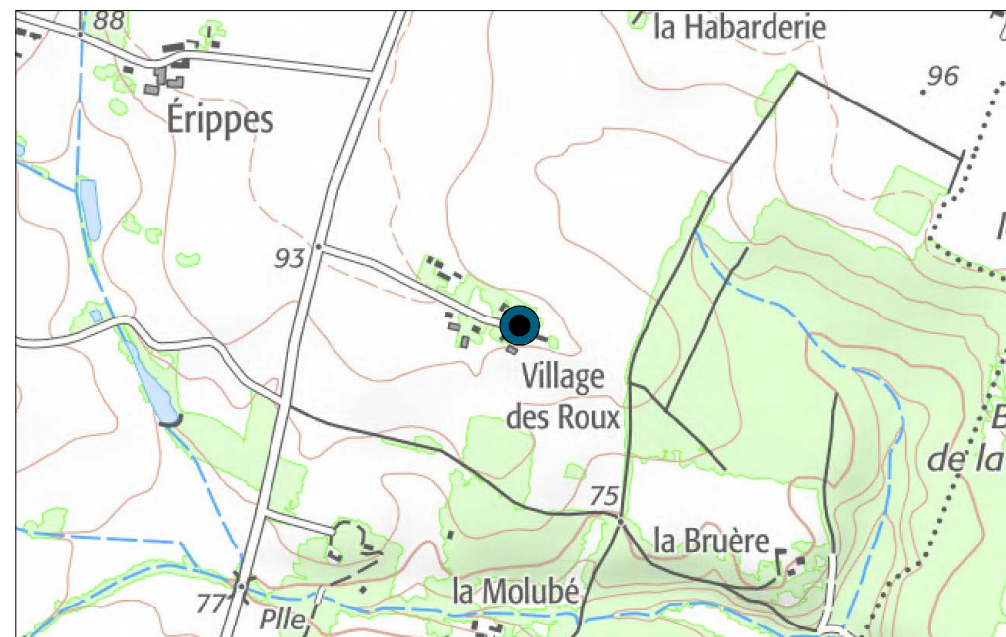
Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité :

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

84-C



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI

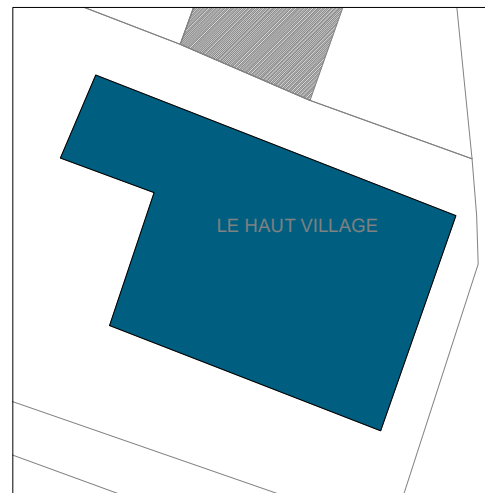
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI

Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

99-C

**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE



**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI

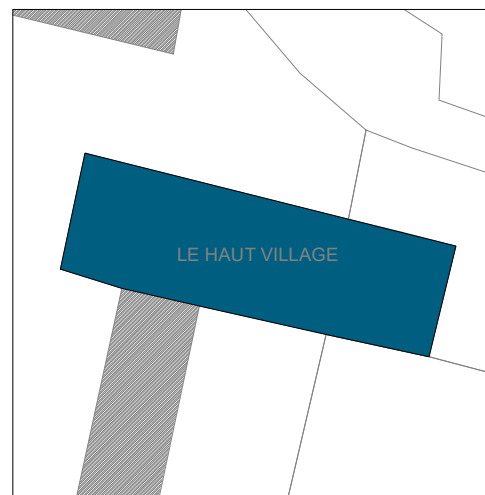
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI

Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI

Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

99-B



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

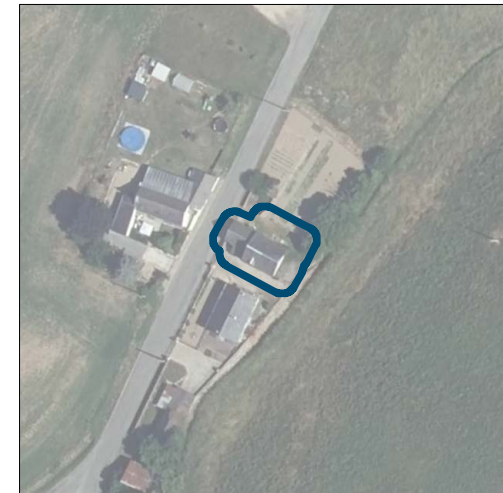
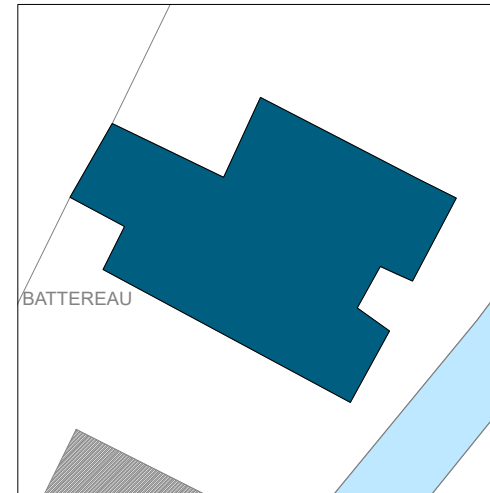
**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

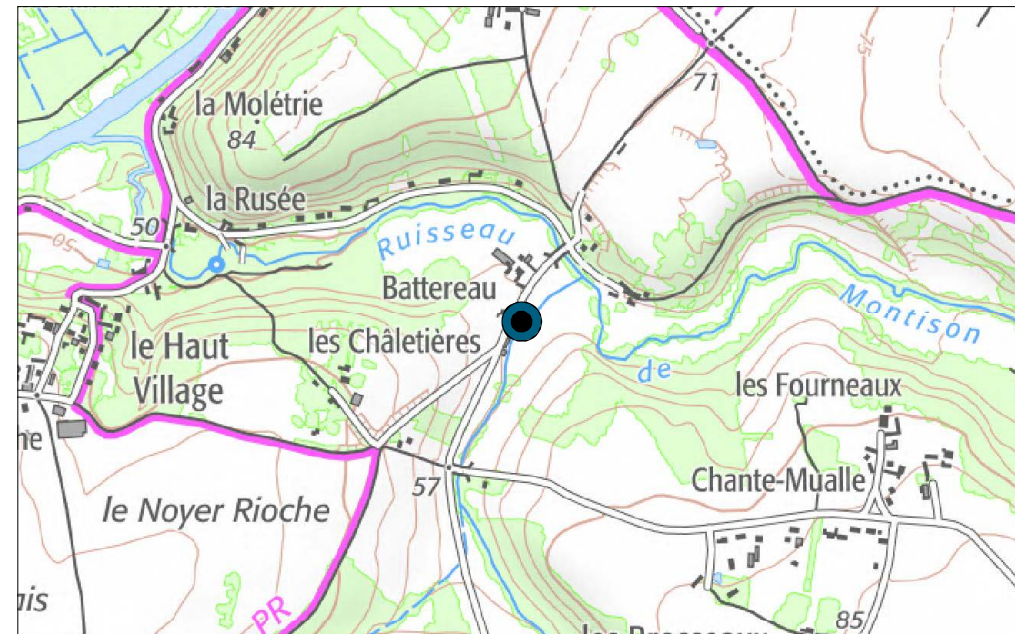
- Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI  
 Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes :  
 Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI  
 Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI  
 Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**

105-C



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE

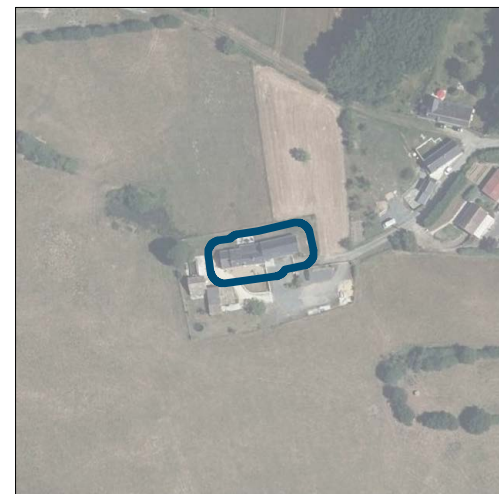
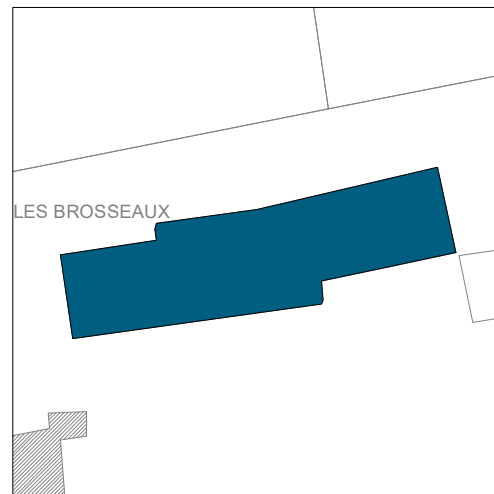
**Destinations ou sous-destinations\* retenues :**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Logement    | <input type="checkbox"/> Bureau  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hébergement | <input type="checkbox"/> Artisanat et commerce de détail                             |
| <input type="checkbox"/> Restauration           | <input type="checkbox"/> Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| <input type="checkbox"/> Industrie              | <input type="checkbox"/> Hébergement hôtelier et touristique                         |
| <input type="checkbox"/> Entrepôt               | <input type="checkbox"/> Equipements d'intérêt collectif et services publics         |
| <input type="checkbox"/> Commerce de gros       |  |

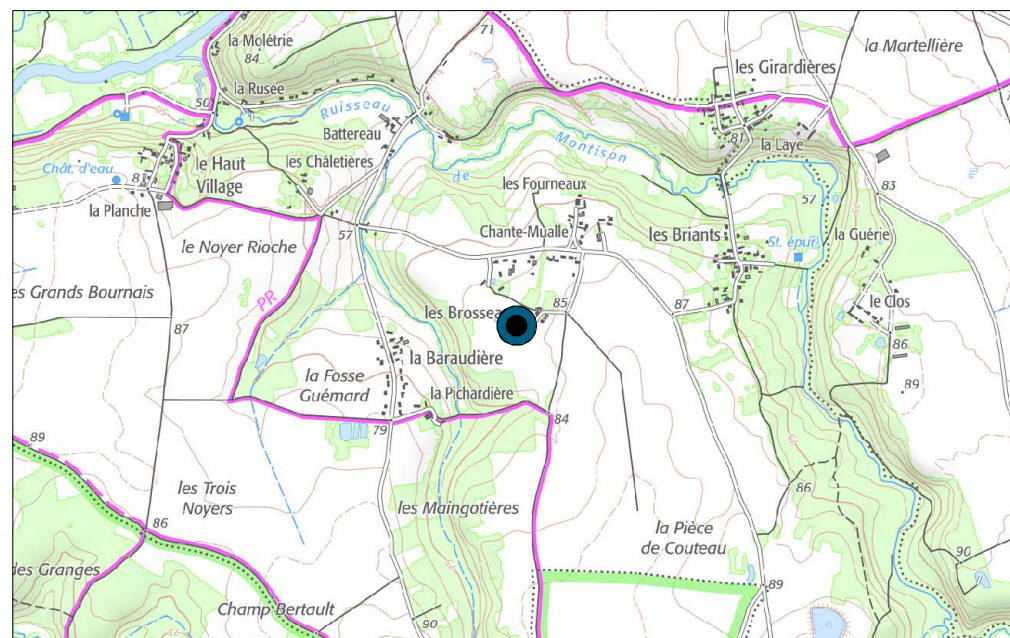
**Respect des critères retenus dans le projet de territoire :**

- Bâtiment présentant une qualité architecturale : OUI
- Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI
- Bâtiment situé à plus de 100 mètres d'un bâtiments agricoles exploités : OUI
- Accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) et adapté : OUI
- Présence du réseau d'eau potable et d'électricité à proximité : OUI

**Identification du bâtiment**



**Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité**  
112-A



**Photographie du bâtiment**

PHOTO MANQUANTE