Communauté de communes | LOIR LUCE BERCE

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LOIR-LUCE-BERCE

Date d'approbation

PLUi approuvé le 15 avril 2021

Modification n°1 approuvée le 29 juin 2023

Révision allégée n°1 approuvée le 29 juin 2023

## RÈGLEMENT ÉCRIT

Pièce du PLUi

**4.1**

Cittànova

# SOMMAIRE

PREAMBULE ..... 7
I Le règlement ..... 8
II Division du territoire en zones ..... 10
III Organisation du règlement ..... 12
TITRE I_DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE ..... 13
I.1 Le Règlement National d'Urbanisme ..... 14
I.2 Les autres dispositions ..... 15
_Les servitudes d'utilité publique ..... 15
_L'autoroute et les routes classées à grande circulation ..... 15
_Les dispositions à respecter autour des routes départementales ..... 16
_Les secteurs affectés par le bruit ..... 16
_Les zones de présomption de prescriptions archeologiques ..... 16
I.3 Les dispositions liées aux prescriptions graphiques ..... 17
_Les dispositions relatives au secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global : 17
_Les dispositions relatives aux secteurs protegés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol identifiés sur le document grahique : ..... 17
_Les dispositions relatives aux risques mouvements de terrain ..... 17
_Les dispositions relatives à la trame verte et bleue ..... 17
_Les dispositions relatives aux déplacements ..... 20
_Les dispositions relatives au patrimoine ..... 20
_Les dispositions relatives au commerce ..... 21
I.4 Les conditions de desserte des terrains ..... 21
_Les accès ..... 21
_Les voies de circulation ..... 22
_L'alimentation en eau potable ..... 22
_La gestion des eaux usées ..... 22
_La gestion des eaux pluviales ..... 23
_La gestion des déchets ..... 23
_Les réseaux d'énergie ..... 23
_Les infrastructures et réseaux de communications électroniques ..... 24
I.5 Performances énergétiques et Environnementales ..... 24
TITRE II_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 26
II.1 Le secteur Ua ..... 27
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions ..... 28
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie ..... 29

_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère ..... 32
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale ..... 36
_ARTICLE 5 : Stationnement ..... 36
II.2 Le secteur Ub ..... 38
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions ..... 39
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie ..... 40
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère ..... 42
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale ..... 46
_ARTICLE 5 : Stationnement ..... 46
II.3 Le secteur Uc ..... 48
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions ..... 49
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie ..... 50
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère ..... 52
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale ..... 54
_ARTICLE 5 : Stationnement ..... 54
II.4 Le secteur Up ..... 56
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions ..... 57
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie ..... 58
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère ..... 58
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale ..... 61
_ARTICLE 5 : Stationnement ..... 61
II.5 Le secteur Ue ..... 63
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions ..... 64
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie ..... 65
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère ..... 66
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale ..... 68
_ARTICLE 5 : Stationnement ..... 68
II.6 Le secteur Ug ..... 69
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions ..... 70
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie ..... 71
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère ..... 72
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale ..... 74
_ARTICLE 5 : Stationnement ..... 74
II.7 Le secteur Uz ..... 75
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions ..... 76
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie ..... 77
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère ..... 78

_ARTICLE 4 : Qualité environnementale ..... 80
_ARTICLE 5 : Stationnement ..... 81
TITRE III_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER ..... 83
III.1 Le secteur AUh ..... 85
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions ..... 86
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie ..... 87
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère ..... 88
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale ..... 91
_ARTICLE 5 : Stationnement ..... 91
III.2 Le secteur AUe ..... 94
III.3 Le secteur AUz ..... 96
III.4 Le secteur 2AUz ..... 98
TITRE IV_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 100
IV.1 LA ZONE A ..... 102
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions ..... 103
_ARTICLE 2 : Implantation et volumetrie ..... 106
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère ..... 109
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale ..... 112
_ARTICLE 5 : Stationnement ..... 112
TITRE V_DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ..... 114
IV.1 LA ZONE N ..... 116
_ARTICLE 1 : Usages des sols et destination des constructions ..... 118
_ARTICLE 2 : Implantation et volumétrie ..... 122
_ARTICLE 3 : Qualité architecturale et paysagère ..... 124
_ARTICLE 4 : Qualité environnementale ..... 127
_ARTICLE 5 : Stationnement ..... 127
ANNEXES ..... 129
VI.1 Définitions ..... 130
VI.2 Liste des essences végétales recommandées ..... 136
VI.3 Liste des essences végétales potentiellement allergisantes ..... 139
VI.4 Liste des espèces végétales invasives ..... 142
VI.5 Les places de stationnement des automobiles réservées aux PMR ..... 145
VI.6 Recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles 146
VI.7 Règles de constructibilité soumises aux marges de recul ..... 148
VI.8 La charte architecturale et paysagère ..... 149