

Commune de  
**VERETZ**



## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Règlement écrit modifié

Vu pour être annexé à la délibération du 04 mars 2020  
approuvant les dispositions de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Montlouis-sur-Loire,  
Le Président,

**APPROUVÉ LE : 04/03/2020**

Pierre DOURTHE,

Président de la Communauté  
de Communes Touraine-Est Vallées.



Dossier 19053736-Veretz-801  
04/03/2020

Révision n°2 : 3 juillet 2006  
Révision simplifiée n°1 : 25 février 2008  
Mise à jour n°1 : 22 juin 2009  
Révision simplifiée n°2 : 17 octobre 2009  
Révision simplifiée n°3 : 10 novembre 2012  
Modification n°1 : 29 janvier 2016  
Déclaration de projet n°1 : 31 janvier 2019

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
Rue des Petites Granges  
49400 Saumur  
02 41 51 98 39



Véretz

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



## Déclaration de Projet n°1

### Règlement

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire du  
31 janvier 2019

Révision n°2 : 3 juillet 2006  
Révision simplifiée n°1 : 25 février 2008  
Mise à jour n°1 : 22 juin 2009  
Révision simplifiée n°2 : 17 octobre 2009  
Révision simplifiée n°3 : 10 novembre 2012  
Modification n°1 : 29 janvier 2016



COMMUNAUTÉ  
**Touraine-Est  
Vallées**

**atu.**

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault  
BP 601 - 37206 Tours cedex 3  
Téléphone : 02 47 71 70 70  
Télécopie : 02 47 71 97 35  
Courriel : atu@atu37.org  
www.atu37.org



# **Sommaire**

<b>NOTE LIMINAIRE .....</b>	<b>1</b>
<b>Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UA .....</b>	<b>3</b>
<b>Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UB .....</b>	<b>11</b>
<b>Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone UC .....</b>	<b>21</b>
<b>Chapitre 4 - Règlement applicable à la zone UL .....</b>	<b>27</b>
<b>Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites zones 1 AU, 1AUa et 1AUL.....</b>	<b>31</b>
<b>Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites zones 1 AUh.....</b>	<b>41</b>
<b>Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites zones 2 AU .....</b>	<b>46</b>
<b>Chapitre 8 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites zones 1 AUC .....</b>	<b>52</b>
<b>Chapitre 9 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites zones 2AUC .....</b>	<b>59</b>
<b>Chapitre 10 - Règlement applicable aux zones agricoles dites zones A .....</b>	<b>65</b>
<b>Chapitre 11 - Règlement applicable aux zones naturelles et forestières dites zones N .....</b>	<b>73</b>
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>83</b>



# NOTE LIMINAIRE

Le territoire communal est subdivisé en zones. On distingue :

- les zones urbaines (U)
- les zones à urbaniser (AU)
- la zone agricole (A)
- la zone naturelle (N)

Pour chacune des zones, les prescriptions du règlement sont réparties en 12 articles :

- Article 1 :** Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 :** Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3 :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 :** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article 5 :** *Supprimé par la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.*
- Article 6 :** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 :** Emprise au sol des constructions
- Article 10 :** Hauteur maximale des constructions
- Article 11 :** Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 :** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
- Article 14 :** *Supprimé par la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.*



# Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UB

## Caractère de la zone UB :

Il s'agit d'une zone résidentielle. La densité y est plus faible que dans le centre ancien. Cette zone peut accueillir des activités qui restent compatibles avec l'habitat.

Les secteurs **UBa**, **UBac** et **UBb** sont destinés à accueillir un tissu urbain plus ou moins dense, en cohérence avec leur environnement.

Le secteur **UBc** est destiné à accueillir principalement des activités artisanales ou industrielles non polluantes. La construction d'habitations nouvelles ou le changement de destination en habitations sont interdits.

Le secteur **UBc** concerne une zone submersible déjà urbanisée. Il est destiné à accueillir principalement des activités artisanales ou industrielles non polluantes.

La construction ou la modification des locaux liés aux activités est autorisée.

## ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

a) Les constructions, installations\* ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules.

c) L'ouverture de toutes carrières ou gravières.

d) L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.

e) Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

f) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.

g) Les pylônes publics ou privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes publiques ou privées.

h) Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravane.

De plus, en secteur **UBa** zone submersible, est interdite la création de sous-sols.

Dans le secteur **UBc**, en zone submersible, sont autorisées seulement les activités économiques de production (artisanales ou industrielles) non polluantes. La construction d'habitations ou la transformation en habitations des locaux existants est interdite.



## **ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Les abris de jardin** sont autorisés s'ils ont une emprise au sol maximale de 9 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 2,5 mètres au faitage.

Il n'est autorisé qu'un abri de jardin pour les terrains de moins de 2 000 m<sup>2</sup> ; au-delà, un abri de jardin supplémentaire est autorisé par tranche de 2 000 m<sup>2</sup> commencée.

**En secteur UBa** zone submersible, la création d'habitations est autorisée à condition que le rez-de-chaussée soit surélevé et qu'un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues soit créé.

**Dans le secteur en attente d'un projet global** au titre du L.151-41 situé chemin des acacias, seuls sont autorisés :

- Les constructions, installations et extensions dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- L'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

**En secteur UBc** zone submersible. Les constructions nouvelles doivent s'organiser pour favoriser l'écoulement des eaux en période de crues et comporter un niveau de plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues pour préserver les biens.

## **ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **1 - Accès\***

● Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds\* voisin.

● Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

● Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **2 - Voirie\***

● Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation actuels et futurs du secteur,
- aux besoins de circulation, de stationnement et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

● Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

### **3 - Allées piétonnes**

Aucune règle particulière n'est prescrite.



## **ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

### **3 - Electricité, téléphone, télédistribution**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ... devront être établis en souterrain.

## **ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Supprimé par la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## **ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- En secteur **UBa, UBb et UBc**, les constructions doivent être édifiées :
  - en retrait d'au moins 15 m de l'alignement de la RN 76,
  - en retrait d'au moins 6 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

**En secteur UBac, un retrait d'au moins 4 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.**

- Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :
  - lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sauf si les exigences en matière de sécurité nécessitent un retrait autre,
  - lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, ...).

## **ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées soit :
  - en limite séparative,
  - avec un retrait minimum de 3 mètres pour les constructions de plus de 20 mètres carrés,
  - avec un retrait minimum de 1 mètre pour les constructions annexes de moins de 20 mètres carrés.
- Les abris de jardin doivent être implantés soit en limite(s) séparative(s), soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à ces limites.
- Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, son extension, pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

## **ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions**

*Définition :*

*L'emprise au sol : c'est la surface résultant de la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, ...)"*

*Sont exclus du calcul de l'emprise au sol les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 1,80 mètre de hauteur et les abris de jardin.*

L'emprise au sol maximale est de :

- 30% dans le **secteur UBa**
- 20% dans le **secteur UBb**

**Dans les zones inondables**, l'emprise au sol maximale autorisée est définie par le PPRI.



## ARTICLE UB 10 - Hauteur\* maximale des constructions

- Dans les secteurs UBa et UBb et UBc, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel à l'égout ne peut excéder 5 mètres à l'égout de toiture ou 6 mètres à l'acrotère sauf équipements techniques particuliers.
- Dans le secteur UBac, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel à l'égout ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout de toiture ou 6 mètres à l'acrotère sauf équipements techniques particuliers.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ... la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder 3,5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

## ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Généralités

- Toute construction ou ouvrage doit :
  - tenir compte de l'environnement naturel ou urbain existant,
  - veiller à s'y inscrire harmonieusement et participer à la valorisation de l'ensemble,
  - respecter le terrain sur lequel il est édifié,
  - s'intégrer dans le caractère de la rue et être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit.
- Toute construction d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements publics**.

**La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante,** sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

#### 1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel

#### 2. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et leur gabarit doit être adapté à l'échelle générale des constructions avoisinantes



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

### *3. Façades*

Le traitement des façades doit participer à l'intimité des logements et à leur identification.

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin, de façon sobre. Elles doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux)

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (parpaing, briques notamment) est interdit

### *4. Toitures*

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 cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

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

Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal à l'exception d'un projet d'extension présentant un choix d'expression architecturale différent.

L'intégration des accessoires techniques (extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

### *5. Percements*

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

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions et des implantations en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou sur les voies.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits

### *6. Clôtures*

Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.

Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement dans l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Une conception discrète doit être recherchée.

Les clôtures doivent être constituées soit par :

- un mur-bahut de hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
- une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- une haie vive,
- un mur est possible s'il s'agit de prolonger un mur existant.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.

Les éléments occultants tels les pare-vues qui ne présentent pas un aspect d'une qualité suffisante sont interdits

La démolition d'un mur traditionnel en pierre est interdite, sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à la place.

Les haies vives doublant, ou constituant une clôture, doivent être composées d'essences diversifiées.

La hauteur maximale des clôtures (excepté les piliers, les portails ...) est de 1,60 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux.

Dans le cas de clôtures en limite de voie, la hauteur est mesurée du côté de la voie.

Une hauteur supérieure est admise s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant dans son alignement.

### *7. Les abris de jardin*

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

*Rappels : ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faitage et une emprise au sol maximale de 9 m<sup>2</sup>.*

### *8. Les annexes (autres que les abris de jardin)*

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et de respect du contexte urbain environnant.

### *9. Les vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

### *11. Les coffrets techniques*

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



### *12. Restauration des bâtiments anciens*

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, ...) et en conservant ou en rétablissant les éléments de modénature d'origine tels que les soubassements, bandeaux, corniches, linteaux et appuis de fenêtres ... de même que les appareillages et joints des pierres de taille.

Autant que possible, les coloris d'origine seront repris.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

## **ARTICLE UB 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

### **A) Dispositions générales :**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **B) Normes de stationnement :**

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement sauf pour la construction de logements locatifs bénéficiant de prêts aidés par l'Etat (PLA), il est exigé une place de stationnement par logement (maximum autorisé par l'article 46 de la Loi du 29 juillet 1998).
- Pour les lotissements, il est exigé au moins deux places à réaliser sur la partie privative des lots et au moins une demi-place par lot à réaliser sur les parties collectives de l'opération.
- Pour les constructions à usage d'activités, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

### **C) Dispositions particulières :**

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique :

En application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme : " le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en en cours de réalisation "

" ... le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement"



### **ARTICLE UB 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.
- Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L-130.1 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Supprimé par la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

