

Esvres-sur-Indre

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



3-REGLEMENT

**Déclaration de projet n° 1 emportant
mise en compatibilité du PLU**

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 20/09/2018**

**Le Maire,
Jean-Christophe GASSOT**



Département de l'Indre et Loire

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

CARACTERE DE LA ZONE	4
DISPOSITIONS GENERALES.....	6
N-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	6
N-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES	6
N-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES.....	9
N-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	10
N-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	11
N-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	11
N-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	11
N-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	12
N-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	12
N-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	13
N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	13
N-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT	17
N-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES-AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS- PLANTATIONS.....	17
N-ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	17

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Certains de ces espaces soumis au risque d'inondation peuvent recevoir sous conditions, des activités de sports et de loisirs.

Elle est également dédiée à l'accueil d'activités d'intérêt général (équipements à caractère médical et cimetière).

La zone N se décompose en 8 secteurs :

Le secteur Nh

Il correspond à des espaces peu bâtis en zone naturelle.

Il est destiné à permettre l'extension du bâti existant et la création d'annexes.

Le secteur Nha^a

Il correspond à un secteur peu bâti qui permet la constructibilité des derniers espaces libres.

Le secteur Ne : secteur d'équipements en zone naturelle

Il correspond à des secteurs recevant ou destinés à recevoir des activités d'intérêt collectif.

Cela concerne principalement les sites localisés en zone naturelle mais recevant des activités soit à caractère médical (cliniques ou établissements médicalisés de Vontes...), soit le cimetière de Tours.

Le secteur Ni

Le secteur Ni est réservé à l'accueil d'activités de loisirs.

Il correspond à deux sites distincts :

- le site naturel de Vaugrignon localisé à l'entrée Nord/Ouest de la commune à proximité de la VC1, destiné à l'aménagement d'un parc public,
- le site «Les Sablons», localisé au Nord/Est de la RD 943, recevant un centre équestre.

Le secteur Ni³

Il correspond à la partie du val inondable classée en zone A3 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle d'aléa fort).

Il comprend notamment la partie basse du centre-bourg en rive droite de l'Indre (englobant la piscine et les équipements sportifs situés à l'arrière de la mairie) ainsi que le débouché de la vallée de l'Echandon.

Le secteur Ni⁴

Il correspond à la partie du val inondable classée en zone A4 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle d'aléa très fort).

Sont notamment inclus dans ce périmètre les terrains localisés au lieudit « La Quintaine » ainsi que quelques habitations existantes à proximité du pont sur l'Indre.

Le secteur Np

Il correspond aux espaces d'intérêt naturel ou paysager qui à ce titre méritent d'être préservés :

- les grands massifs boisés du plateau,
- les coteaux de la vallée de l'Indre,
- les abords de la vallée de l'Echandon.

Le secteur Npl

Il correspond à un secteur délimité à l'intérieur du site de la Duporterie.

Il est destiné à la réalisation d'un projet de développement touristique en milieu naturel comprenant notamment la construction d'habitations légères de loisirs (HLL) et les équipements associés nécessaires au projet.

Certaines parties de la zone N sont soumises à des risques de mouvements de terrains.

En conséquence, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dès lors qu'elles n'ont pas pour effet d'aggraver les risques ou d'en provoquer de supplémentaires.

Les dispositions réglementaires ont pour objet :

- de préserver et mettre en valeur les espaces naturels de la commune,
- de prendre en compte les risques naturels,
- de permettre le développement mesuré de certaines activités ou usage en intelligence avec le site

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures

Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes juridiquement légales non conformes aux règles applicables à la zone

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, sauf pour les constructions situées en zone inondable où la reconstruction ne pourra se faire que pour des causes autres que l'inondation.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure

Ils sont autorisés dans la zone. Seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

N-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

De plus dans Le secteur Npl le comblement des zones humides et des fossés est interdit (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

N-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Rappel

Dans la zone inondable (secteurs Ni3 et Ni4) des dispositions spécifiques s'appliquent en matière de plantations (densité, localisation...) et ce conformément au PPRI vallée de l'Indre.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans le secteur Ne

Les constructions, installations, travaux et extensions sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités à caractère médical, paramédical ou d'intérêt collectif des secteurs concernés : cimetière, cliniques ou établissements médicalisés de Vontes, Champgault.

Dans le secteur Nh

A condition de s'intégrer et de rester compatibles avec les caractéristiques du milieu environnant sont autorisées :

- l'extension des constructions et la construction d'annexes limitée à un maximum de 50 m² d'emprise au sol. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU,
- le changement de destination en habitation des bâtiments ayant un caractère architectural et/ou patrimonial,
- les piscines et les locaux annexes,

- Les abris ouverts strictement nécessaires à la protection des animaux,
- les clôtures.

Dans le secteur Nh^a

A condition de s'intégrer et de rester compatibles avec les caractéristiques du milieu environnant sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation et leur extension,
- le changement de destination en habitation des bâtiments ayant un caractère architectural et/ou patrimonial,
- les piscines et les locaux annexes,
- les clôtures,
- les extensions des bâtiments d'activités sont autorisées à condition de ne pas produire de gêne au voisinage.

Dans le secteur Ni³,

Sous réserve de prendre en compte le risque d'inondation sont autorisées :

- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les surélévations de constructions à usage d'habitation, et sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues. Pour ces deux points cet espace refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement avec un minimum de 12 m² par logement.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.
- Le changement de destination des moulins, anciens moulins, et de leurs bâtiments annexes en bâtiment destiné à une des activités suivantes : activité touristique hors hébergement, activités traditionnelles liées à la présence de l'eau, micro-centrales électrique.
- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air et de loisirs non susceptibles d'avoir un effet négatif sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques L'emprise au sol de ces constructions est limitée à 150m².
- Les extensions des constructions ayant une existence juridique, conformément à l'article 9.
- Les clôtures à condition d'être entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
- Les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements strictement indispensables.
- Les abris ouverts strictement nécessaires pour la protection des animaux.
- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.
- Les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport avec une emprise maximale de 50 m².
- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique, ...) avec une emprise maximale de 50 m².
- Les abris de jardins isolés d'une superficie inférieure à 6 m² nécessaires à l'exploitation des jardins potagers des particuliers. La création de "jardins familiaux" n'est pas autorisée.
- Les aménagements sommaires (ponton d'une surface inférieure à 6 m²) permettant aux pêcheurs d'accéder aux rives de l'Indre et de ses bras, en dehors des périodes de crue, et de pêcher en sécurité.
- Les cabanes de pêche ne sont pas admises.

- Les structures provisoires (tentes, parquets, structures gonflables, ...) à l'occasion de manifestations liées au tourisme ou aux loisirs. Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement.
- Les plans d'eau, étangs et affouillements d'une superficie maximale de 1000 m² à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable.
- Les plans d'eau destinés à un usage public s'intégrant dans un projet d'aménagement à usage de loisirs réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'une collectivité publique, à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable.

Dans le secteur Ni⁴

Sous réserve de prendre en compte le risque d'inondation sont admis :

- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- Les surélévations de constructions à usage d'habitation, et sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.
Pour ces deux points cet espace refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement avec un minimum de 12 m² par logement.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.
- Le changement de destination des moulins, anciens moulins, et de leurs bâtiments annexes en bâtiment destiné à une des activités suivantes : activité touristique hors hébergement, activités traditionnelles liées à la présence de l'eau, micro-centrale électrique.
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques à conditions qu'elles soient situées en dehors de la zone d'écoulement principale de l'Indre. L'emprise au sol de ces constructions est limitée à 150m².
- Les clôtures à condition d'être entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
- Les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements strictement indispensables.
- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air et de loisirs non susceptibles d'avoir un effet négatif sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des biens et des personnes.

Dans le secteur NI

- Les aménagements d'espaces verts, de terrains de plein air et de loisirs.
- Les constructions, ouvrages travaux nécessaires au fonctionnement des espaces récréatifs.
- Les constructions, installations, travaux sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des espaces de loisirs : centre équestre, parc de Vaugrignon.
- Les clôtures.
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux nécessaires à une infrastructure ou à un service public.

Dans le secteur Np

A condition de s'intégrer et de rester compatibles avec les caractéristiques du milieu environnant, sont admis :

- Les constructions, ouvrages, installations, travaux nécessaires à une infrastructure ou à un service public (notamment ceux liés au fonctionnement du service public ferroviaire).

- La reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension (limitée à un maximum de 50 m² d'emprise au sol) et le changement de destination, d'installations et de bâtiments existants.
- Dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'une structure bâtie traditionnelle, la transformation de celle-ci en logements ou en structure d'accueil à vocation touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...).
- Le changement de destination en habitation des bâtiments ayant un caractère architectural et/ou patrimonial,
- Les équipements de sports et de loisirs liés à la présence de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes, de camping à la ferme.
- Les annexes des habitations existantes et dont l'implantation, l'affectation, l'importance et l'aspect sont compatibles avec l'environnement et la préservation de la zone.
- Les piscines et locaux annexes.
- Les abris ouverts strictement nécessaire à la protection des animaux.
- Les clôtures.

Dans le secteur Npl

À condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, et les équipements et ouvrages publics desservant le terrain.

Sont admis :

- L'extension des constructions existantes dans les limites définies à l'article 9 du règlement.
- La construction d'annexes dans les limites définies à l'article 9 du règlement.
- La construction d'habitations légères de loisirs (HLL) dans les limites définies à l'article 9 du règlement.
- La reconstruction après sinistre, la réhabilitation des bâtiments existants.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant pour un usage d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, de bureaux, de commerces, d'artisanat.
- Les conteneurs nécessaires au traitement des eaux usées.
- Les conteneurs nécessaires à la collecte des ordures ménagères.
- Les piscines.
- Les abris nécessaires aux animaux présents de façon continue dans les parcs et enclos.

Avertissement :

- Les constructions exposées aux bruits générés par les infrastructures de transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).
- La direction des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.
- Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

N-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

Accès

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

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

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

Voirie

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

N-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ou extensions ne peuvent être admises que si le constructeur réalise à sa charge le forage d'un puits conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui rejette des eaux usées.

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

Dans le secteur Np1

Le système retenu doit permettre de limiter les impacts sur l'environnement.

Eaux pluviales

- Si un réseau public existe (collecte ou caniveau), pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

- Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme étant insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval.

Eaux résiduaires d'activités

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

RESEAUX DIVERS

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

N-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157)

N-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long de la RD 17, en dehors des espaces urbanisés (secteurs Np et Ni) et de la RD 943 (secteur Ne) les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la voie.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement de voirie.

Une implantation différente peut être admise :

- pour permettre la reconstruction après sinistre (autre que l'inondation), la réhabilitation, l'extension de bâtiments existants,
- pour des annexes à une construction principale, ou pour le changement de destination de bâtiments existants,
- lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 10 m sur les parcelles voisines. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé.

Dans le secteur Npl

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement de voirie.

N-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales.
- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (prise au point haut) avec un minimum de 4 m.
- Les annexes peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives

Dans le secteur Npl

Les constructions de type habitations légères de loisirs peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

N-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

N-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs de la zone inondable

Dans le secteur Ni³

Pour les constructions existantes ayant une existence juridique les extensions sont limitées à :

- 50 m² pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m².
- 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales commerciales ou de services, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol n'ayant pas vocation à l'hébergement.

L'emprise au sol des constructions nouvelles de loisirs nautiques et de navigation est limitée à 150 m².

Dans le secteur Ni⁴

- Les constructions et installations nouvelles destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques situées en dehors de la zone d'écoulement principale de l'Indre ne peuvent dépasser 150m² d'emprise au sol.
- Les reconstructions et surélévations sont autorisées sans augmentation d'emprise au sol.

Dans les secteurs Nh et Np

Les extensions sont limitées à un maximum de 50 m² d'emprise au sol. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la modification n°1 du PLU.

Dans le secteur Nh^a

L'emprise au sol des constructions n ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs Ne et Ni

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Dans le secteur Npl

- L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 120 m² d'emprise au sol (piscine non comprise et annexes existantes à la date d'approbation du présent document non comprises).
- La construction d'habitations légères de loisirs (HLL) est autorisée dans la limite de 650 m² maximum de surface de plancher.
- La construction des conteneurs est autorisée dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- L'emprise au sol des équipements techniques nécessaires au projet (poste de refoulement, poste de surpression, défense incendie,...) n'est pas réglementée.

N-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nh, Nh^a et Np

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 1 niveau avec comble (R+C).
- Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

Dans le secteur Ne

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Dans le secteur Npl

- La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- La hauteur maximale des conteneurs est limitée à 3 mètres.
- Hauteur maximale des habitations légères de loisirs (HLL) :
 - La hauteur maximale (pilotis inclus) des habitations légères de loisirs (HLL) est limitée à 9 mètres à partir du terrain naturel.
 - La hauteur maximale (hors pilotis) des habitations légères de loisirs (HLL) est limitée à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

REGLE GENERALE

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ou déclaration préalable peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

REGLES PARTICULIERES

Dans les secteurs Nh, Nh^a Np et Npl

Bâtiments à usage d'activités agricoles

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement naturel.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps (les teintes trop claires sont à proscrire).

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

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

Bâtiments à usage d'habitation

Adaptation au sol

- Le plancher du rez-de-chaussée doit se situer au niveau du sol naturel.
- Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière que le plancher du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximale de 0,60 m de tout point du sol naturel.
- La liaison avec le terrain naturel doit être traitée avec des éléments architecturaux tels que perrons, terrasses ou marches.
- Les mouvements de terrain sont interdits, à l'exception de ceux qui sont nécessaires pour s'adapter à la topographie du sol de la parcelle. Ils doivent être réalisés avec des pentes douces (7% au maximum) s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, et sous réserve que ces mouvements de terre n'entraînent pas l'obligation de créer des murs de soutènement et n'amènent pas d'eau de ruissellement sur les propriétés voisines.
- Dans le cas de garage en sous-sol, on recommande d'éviter l'accès sur la façade la plus exposée au domaine public. Les abords des rampes d'accès doivent être paysagés afin de les dissimuler au maximum.

Façades

- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.
- Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.
- Le traitement des façades doit être sobre
- La couleur de l'enduit terminé doit être de teinte légèrement ocrée selon la dominante locale (l'enduit sera réalisé de préférence au mortier de chaux blanche et de sable "du Loir").

Toitures

Les toitures à deux pentes sont la règle. La pente minimum doit être de 45° pour les bâtiments.

Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :

- l'ardoise naturelle 32/22,
- la petite tuile plate traditionnelle de ton brun rouge (70-75 au m²),
- l'ardoise artificielle à condition qu'elle ait les mêmes dimensions 32/22 (une tolérance est admise jusqu'à 40/24), le même aspect, la même couleur, que l'ardoise naturelle et qu'elle soit posée selon les mêmes techniques.

Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

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.
- Ainsi, les percements doivent en général avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Exceptionnellement, les baies peuvent avoir la forme d'un rectangle plus large que haut.
- Les châssis de toit doivent être encastrés (dimensions maximales 114 x 118).
 - Les houteaux doivent avoir une largeur inférieure ou égale à 0,60 m.
 - Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites.

Couleurs

- Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
 - permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
 - respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,

- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

- Les couleurs des menuiseries autorisées sont les suivantes : beige (RAL 1015), gris perle (RAL 7035), vert blanc (RAL 6019), vert pâle (RAL 6021), blanc cassé, bleu clair. Toutefois des coloris plus foncés peuvent être utilisés pour les portes d'entrée (vert foncé, bleu foncé, brun rouge foncé, bordeaux). Pour les menuiseries en aluminium ou en PVC, le blanc est admis.

Les bords de toiture peuvent recevoir une teinte plus soutenue.

Antennes, paraboles et pylônes

Les antennes y compris les paraboles doivent être implantées de manière à limiter leur impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

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

Annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Pour les annexes attenantes à la construction principale et lorsque la largeur du bâtiment est inférieure à 5 m, une toiture à une pente est autorisée.

Dans ce cas, la pente minimale doit être de 30°. Des adaptations peuvent être envisagées pour une meilleure intégration.

Petits abris de jardin

Ils devront avoir une hauteur maximale de 2,00 m à l'égout de toiture et une surface maximale de 10 m². Leurs couleurs et aspects devront permettre leur intégration dans le site environnant. A défaut, une haie vive sera imposée.

Vérandas

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment et/ou si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

Capteurs solaires

La réalisation et la mise en place de capteurs solaires peuvent être refusées si leur situation, leur volume ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Abris pour animaux

Les abris ouverts pour la protection des animaux, par leurs matériaux et couleurs, doivent s'intégrer dans leur environnement naturel.

De plus dans le secteur Npl

L'adaptation au sol, le choix des matériaux, les couleurs et la volumétrie générale devront participer à la bonne intégration des habitations légères de loisirs (HLL) dans leur environnement naturel.

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées

(percements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...).

Clôture sur voie publique

• Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée par :

- Un muret doublé d'une haie vive (les essences locales doivent être privilégiées), ce muret sera constitué de pierres, moellons ou parpaings recouverts d'enduit, d'une hauteur maximum de 80 cm sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief, ...). Il pourra permettre d'incorporer les coffrets techniques (électricité, gaz...), boîtes aux lettres, etc.

Ce muret peut servir d'assise à une grille, un grillage ou des lisses discrètes. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

- Une grille ou un grillage vert foncé sur poteaux métalliques fins doublée d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

- Des murs pleins, de la même structure et du même aspect que les murs traditionnels anciens, d'une hauteur maximum de 1,50 m. Une hauteur supérieure peut être autorisée lorsqu'il s'agit de continuer un mur existant ou de s'harmoniser avec le mur voisin.

Pour des constructions à usages d'activités, une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité.

• Les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimensions et le choix des matériaux dont ils sont construits.

La hauteur maximale est de 1,80 m (sauf s'il s'agit de les intégrer dans des murs traditionnels dont la hauteur autorisée est supérieure à 1,50 m).

La hauteur maximale des piliers qui encadrent les portes et portails est de 2 m (sauf lorsqu'il s'agit de murs traditionnels dont la hauteur autorisée est supérieure à 1,50 m).

• Quand la topographie des lieux le permet et si le bâtiment est construit en retrait par rapport à la limite de la propriété, le portail doit être implanté en retrait de l'alignement pour faciliter les manœuvres d'entrée et de sortie de la propriété, pour permettre le stationnement d'une voiture en dehors du domaine public.

• Les dispositifs pare-vue sont interdits.

Clôture en limite séparative

- En plus des règles précédentes, elle peut être constituée d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive. Les poteaux qui la soutiennent doivent être discrets. Si un muret est édifié et qu'il ne dépasse pas 0,20 m, il peut être construit en maçonnerie simple (béton, ciment, parpaings). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

- Les pare-vue et les palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels et présenter une hauteur maximale de 1,80 m (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vue). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

Dans les secteurs Ni³ et Ni⁴ localisés en zone inondable :

Les clôtures doivent être entièrement ajourées de type 3 fils. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

• A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

N-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :
 - à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
 - aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

N-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES-AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS- PLANTATIONS

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer au caractère naturel de la zone.
- Des plantations peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement. Les essences locales sont à privilégier.
- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (annexe 3).

Dans le secteur Npl

- L'aire de stationnement doit faire l'objet d'un traitement paysagé destiné à assurer son insertion dans l'environnement naturel et éviter au maximum l'imperméabilisation du sol.
- Elle sera implantée à proximité de la voirie communale.

N-ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157).