



# Esvres



## Esvres-sur-Indre

### Plan Local d'Urbanisme

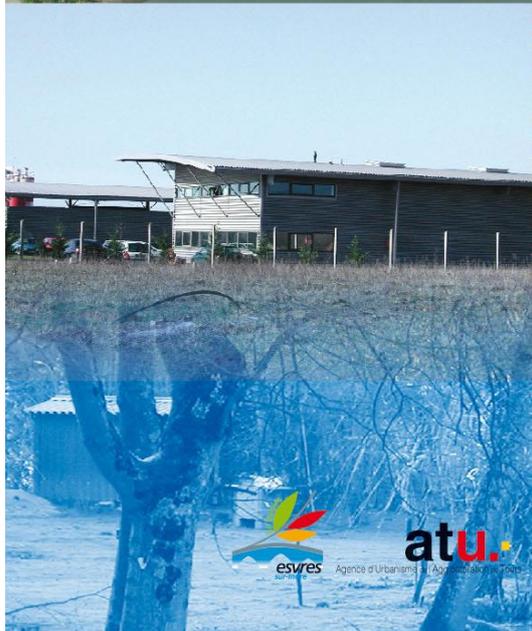
Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du :

12 MARS 2014

Lucie DEGAIL,  
Maire

### MODIFICATION N° 3

### RÈGLEMENT



atu.

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement

# **SOMMAIRE**

<b>PRESENTATION DU REGLEMENT</b>	<b>P 2</b>
Présentation synthétique des différentes zones et secteurs	p 3
Structure du règlement littéral pour chaque zone	p 5
Éléments de définition	p 6
<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>P 8</b>
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>P 14</b>
Règlement applicable à la zone UA	p 15
Règlement applicable à la zone UB	p 26
Règlement applicable à la zone UD	p 39
Règlement applicable à la zone UE	p 50
Règlement applicable à la zone UX	p 56
<b>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER</b>	<b>P 67</b>
Règlement applicable à la zone 1AU	p 68
Règlement applicable à la zone 1AUx	p 79
Règlement applicable à la zone AU	p 89
<b>TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>P 93</b>
Règlement applicable à la zone A	p 94
<b>TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b>	<b>P 103</b>
Règlement applicable à la zone N	p 104

# **PRESENTATION DU REGLEMENT**

## 1. PRESENTATION SYNTHETIQUE DES DIFFERENTES ZONES ET SECTEURS

Sur la base des articles L. 123-1 et des articles R. 123-4 à R. 123-8 (qui définissent 4 grands types de zone : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en 10 zones différentes :

5 zones urbaines : 3 zones mixtes **UA, UB, UD**, et 2 zones spécifiques, **UE** et **UX**

1 zone à urbaniser : **1AU**

1 zone d'urbanisation future : **AU**

1 zone agricole : **A**

1 zone naturelle : **N**

### ZONES URBAINES : ZONES U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 5 zones urbaines (UA, UB, UD, UE et UX) relèvent de deux ensembles différents :

#### - LES ZONES URBAINES RESIDENTIELLES MIXTES :

**UA : zone centrale, centre-ville ou centre-bourg, comportant du logement, du commerce, des bureaux, des équipements, etc. souvent dense.**

La zone UA comprend deux secteurs :

- *le secteur UA<sup>f</sup>* : centre-bourg en zone inondable d'aléa faible,
- *le secteur UA<sup>f</sup>* : centre-bourg en zone inondable d'aléa fort.

**UB : zone qui recouvre une partie de l'urbanisation résidentielle, hors centre-ville historique.**

La zone UB se décompose en quatre secteurs :

- *le secteur UB<sub>a</sub>* : secteur de transition entre le centre ancien et les quartiers Nord du plateau,
- *le secteur UB<sub>b</sub>* : secteur des quartiers Nord du plateau et Est du bourg (densité moyenne à faible),
- *Le secteur UB<sub>c</sub>* : secteur localisé au Nord du château de Vaugrignon entre le centre ancien et les quartiers Nord du plateau.

Le règlement ne prévoit pas de règle de surface afin de faciliter l'insertion de construction nouvelle dans la trame urbaine existante et prévoit une emprise au sol limitée à 60%.

- *le secteur UB<sup>f</sup>* : secteur urbanisé zone inondable d'aléa faible,
- *le secteur UB<sup>f</sup>* : secteur urbanisé zone inondable d'aléa fort,

**UD : zone d'habitat des hameaux**

La zone UD se décompose en deux secteurs :

- *le secteur UD<sub>a</sub>* : Secteur d'intérêt patrimonial (cœurs des hameaux),
- *le secteur UD<sub>b</sub>* : secteur d'extension d'habitat résidentiel à partir des cœurs de hameaux,

**- LES ZONES URBAINES D'AFFECTATION SPECIFIQUE :**

**UE : zone d'équipements collectifs à l'échelle de la ville**

**UX : zone d'activité, le cas échéant à dominante artisanale, industrielle, tertiaire ou commerciale**

La zone UX se décompose en cinq secteurs :

- *le secteur UX<sub>a</sub>* : secteur d'activités mixtes,
- *le secteur UX<sub>d</sub>* : secteur d'activités à dominante de commerces et de services du Grand Berchenay,
- *le secteur UX<sub>β</sub>* : secteur d'activités en zone inondable (aléa 3),
- *le secteur UX<sub>n</sub>* : secteur d'activités mixtes du Grand Berchenay,
- *le secteur UX<sub>t</sub>* : secteur d'activités tertiaires, localisé au lieu-dit « La Dorée ».

**ZONES A URBANISER : ZONE 1AU**

Ce sont les secteurs à caractère agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire.

**ZONE 1AU : ZONE A URBANISER ET DESTINEE A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE**

Elle comprend les secteurs suivants :

- *le secteur 1AU* à dominante d'habitat "Le Peu",
- *le secteur 1AU* à dominante d'habitat "Vaugrignon",
- *le secteur 1AU* à dominante d'habitat "Les Jardins du Vallon 2".

**ZONE 1AU : ZONE A URBANISER D'AFFECTATION SPECIFIQUE**

Elle comprend le secteur suivant :

- *le secteur 1AU<sub>e</sub>* : secteur à dominante d'équipements,
- *le secteur 1AU<sub>x</sub>* : secteur à dominante d'activités tertiaires.

**ZONES D'URBANISATION FUTURE : ZONES AU**

La zone AU est une zone de développement urbain dont l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Elle correspond à trois sites distincts :

- *le secteur AU* «*La Chaussée*»,
- *le secteur AU* «*Les Reçais*».

### **ZONE AGRICOLE : ZONE A**

Zone strictement dévolue à l'agriculture (ou aux services publics ou d'intérêt collectif).

### **ZONES NATURELLES : ZONES N**

Zone naturelle de protection se composant de 7 secteurs :

- *le secteur Ne* : secteur d'équipements en zone naturelle,
- *le secteur Nh* : secteur bâti en zone naturelle,
- *le secteur Nha* : secteur dont les derniers espaces libres sont constructibles,
- *le secteur Nl* : secteur de loisirs en zone naturelle,
- *le secteur N<sup>3</sup>* : secteur inondable d'aléa fort,
- *le secteur N<sup>4</sup>* : secteur inondable d'aléa très fort,
- *le secteur Np* : secteur de protection des sites et des paysages.

## **2. STRUCTURE DU REGLEMENT LITTERAL POUR CHAQUE ZONE**

**Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement organisé sur le modèle suivant :**

### **Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**

### **Article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Article 3 – Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public**

### **Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux**

### **Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

- 1 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones relevant de l'assainissement collectif
- 2 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- 3 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones de préservation de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager

### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1 – Voies ouvertes à la circulation automobile
- 2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables, parcs publics...

**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 aménagement des abords**

**Article 12 – Aires de stationnement**

- 1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles
- 2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

**Article 13 – Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

**Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **3. ELEMENTS DE DEFINITION**

#### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

##### **Emprise au sol visée aux articles 9**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé (EBC). Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant,

les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette (SHON) ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (*Article R. 123-10 du Code de l'urbanisme*).

### **CONSTRUCTION**

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.

### **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

### **ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics divers.

### **MARGES DE RECUl PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

### **SHOB ET SHON – Surfaces de plancher**

La définition et le mode de calcul de la **surface hors œuvre brute (SHOB)** et de la **surface hors œuvre nette (SHON)** d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- Articles L. 112-1 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme
- Décret n° 88-1151 du 26 décembre 1988
- Circulaire Équipement n° 90/80 du 12 novembre 1990

- Circulaire Logement n° 99-49 du 27 juillet 1999
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000
- Décret n° 2000-1272 du 26 décembre 2000.

### **TERRAIN**

Est considéré comme terrain ou "unité foncière", tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **PROLONGEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à l'utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

**TITRE 1**

**DISPOSITIONS GENERALES**

### CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

### PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

**Article R. 111-2 :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.»

**Article R. 111-3-2 :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

**Article R. 111-4 :** « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à :

- a) la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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'État.

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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existante avant le commencement des travaux.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

**Article R. 111-14-2 :** « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**Article R. 111-15 :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22. »

**Article R. 111-21 :** « Le permis de construire 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. »

**Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement :**

### *Sursis à statuer*

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'urbanisme.

### *Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement (Article L. 421-3)*

### *Habitations légères de loisirs*

Articles R. 444-1 à R. 444-4 qui définissent les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs (HLL).

**Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :**

*Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 123-13,*

*Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du plan local d'urbanisme.*

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

#### **1 – Les zones urbaines sont constituées par :**

La zone UA : zone de centralité

La zone UB : zone de transition entre le centre-ville et les secteurs d'habitat individuel

La zone UD : zone d'habitat des hameaux

La zone UE : zone d'équipements

La zone UX : zone à vocation d'activités économiques

#### **2 – Les zones à urbaniser sont constituées par les zones 1AU**

**Les zones AU sont des zones ouvertes à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD, les orientations d'aménagement et le présent règlement**

#### **3 – Les zones agricoles, zone A**

#### **4 – Les zones naturelles et forestières, zone N**

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

### **PERMIS DE DEMOLIR**

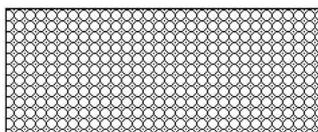
Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L. 430-1s et R. 430-1s du Code de l'urbanisme.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

### PRESCRIPTIONS DU PLU

#### ESPACES BOISES CLASSES À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



#### PLANTATIONS A REALISER

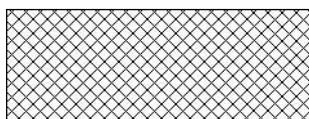
Les espaces de "plantations à réaliser" mentionnés aux plans sont inconstructibles. La réalisation de cheminements piétons et vélos est toutefois autorisée.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :



#### EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIE ET OUVRAGE PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL ET ESPACE VERT

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (ou un trait hachuré pour les chemins) et répertoriés par un numéro de référence.



### INDICATIONS DIVERSES

#### ***Continuité de voirie à créer***

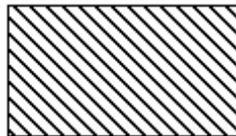
Lorsque deux flèches indicatives de liaison routière sont portées au plan l'une orientée vers l'autre, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de voirie automobile.



#### ***Indication de localisation de voirie***



#### ***Indication de localisation d'espace public***



### **MARGES DE REcul LE LONG DES VOIES**

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long de certaines voies routières classées à grande circulation en dehors des parties actuellement urbanisées (marges de recul résultant de l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme).

## **TITRE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE MIXTE DE CENTRE-VILLE

## ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone de grande mixité : habitat, commerces, services, administration...

Implanté au débouché d'un vallon sec, sur les dernières pentes de la rive droite de l'Indre, ce centre ancien à forte valeur patrimoniale constitue le pôle d'animation de la commune d'Esvres-sur-Indre.

Organisé à partir de la rue Nationale (axe principal Est/Ouest de la vallée de l'Indre) et des places J. Bourreau et G. Lhermite, il se caractérise par :

- son bâti traditionnel (homogénéité et qualité des matériaux de construction),
- sa densité,
- la continuité des constructions proches ou à l'alignement des voies.

La zone UA comprend en outre **deux secteurs localisés en rive Nord de l'Indre (UAI1 et UAI3)** qui correspondent à la partie du val inondable identifiée en zone B1 et B3 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation approuvé le 28/04/2005.

Compte tenu du risque existant, des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupations et d'utilisations du sol avec notamment des restrictions en matière d'extensions des constructions existantes.

### ***Les dispositions réglementaires ont pour objectifs de :***

- conserver et valoriser la trame bâtie ancienne,
- favoriser la réhabilitation pour créer des logements dans le bâti existant,
- prendre en compte le risque d'inondation,
- poursuivre la valorisation des espaces publics.

### 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.

#### **Ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ouvrages publics d'infrastructures**

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.

### UA-ARTICLE 1 :

#### **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ou de mobil-homes sur terrains nus.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

#### **De plus dans les secteurs UAi<sup>1</sup> et UAi<sup>3</sup>**

- Les nouveaux équipements de secours et de santé tels que les centres de secours, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- Les ouvrages, remblaiement ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, les parkings souterrains et locaux techniques en sous-sol.

- Les nouvelles stations d'épuration des eaux usées, installations de traitement des déchets ou de traitement d'eau potable.
- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie et comportant le stockage et/ou la fabrication de produits dangereux.
- Les carrières et stockages de matériaux de carrières.

### UA-ARTICLE 2 :

### OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- Les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition de ne pas augmenter les nuisances.

#### **Dans les secteurs UAi<sup>1</sup> et UAi<sup>3</sup> uniquement :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition de 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.
- La surélévation de constructions à usage d'habitation et le changement de destination d'une construction existante en habitation sont admis à condition qu'il soit possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues et doté d'ouvertures suffisantes aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.

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 m<sup>2</sup> par logement.

- Les travaux d'extension et de modernisation des équipements de secours et de santé existants sont admis à condition de réduire la vulnérabilité, de ne pas augmenter les capacités d'hébergement et d'améliorer qualitativement l'accueil des personnes à mobilité réduite.
- En cas de reconstruction volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de service, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.

#### **Avertissement**

- Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.
- 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.

### **UA-ARTICLE 3 :** **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

#### **CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES**

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

#### **ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique 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 NOUVELLE**

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

#### **PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS**

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

### **UA-ARTICLE 4 :** **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **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.

- En outre, si un réseau public est prévu dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée sur ce réseau.

### **Eaux pluviales**

- Si un réseau public existe (collecte ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.
- 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.

### **RESEAUX DIVERS**

Les branchements privés doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

### **COLLECTE DES DECHETS URBAINS**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

## **UA-ARTICLE 5 :**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Dans les zones assainies il n'est pas fixé de règle.
- Dans les zones non assainies : la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette un assainissement répondant aux exigences d'hygiène normale.

## **UA-ARTICLE 6 :**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

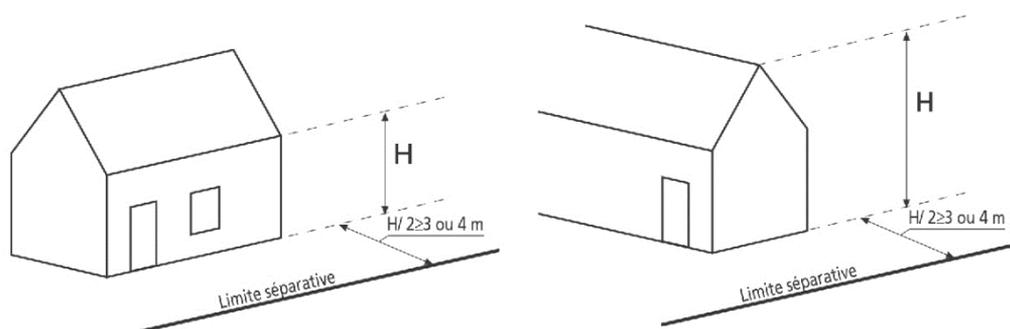
- L'implantation des constructions doit assurer la continuité visuelle du bâti avec les parcelles voisines.
- Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement de la voirie existante, ou à l'alignement de la voirie à modifier ou à créer.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
  - en raison de la configuration de la parcelle,
  - pour les constructions qui n'ont accès à une voie de circulation que par une voie de liaison,
  - lorsque la topographie du lieu nécessite une adaptation mineure dûment justifiée à la règle en vue d'une meilleure intégration du bâtiment à construire dans son environnement,

- pour permettre l'extension, la modification, de la reconstruction d'un bâtiment existant à condition que l'implantation ne fasse pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.

### UA-ARTICLE 7 :

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.
- 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 3 m.
- Les annexes peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.



### UA-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.

### UA-ARTICLE 9 :

#### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol sauf dans la zone inondable.

#### Zone inondable

##### Dans le secteur UA<sup>i1</sup> uniquement

- L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.
- L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

### **Dans le secteur UAi<sup>3</sup> uniquement**

- L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.
- L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

### **Dans la zone inondable, secteurs, UAi<sup>1</sup> et UAi<sup>3</sup>**

Pour les constructions existantes à la date de prescription du PPR (22 Mars 2002), ayant une existence juridique, les extensions conduisant à dépasser les plafonds indiqués ci-dessus sont limitées à :

- 50 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup>.
- 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de services, annexes comprises dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **UA-ARTICLE 10 :**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cages d'escaliers, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R + 2).

## **UA-ARTICLE 11 :**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **REGLES GENERALES**

- En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire 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.
- Les constructions nouvelles doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti constitué. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, matériaux, couleur, rapport entre les pleins et les vides, percements...) tout en favorisant l'expression contemporaine de l'architecture, en adéquation avec les usages.
- Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

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

#### 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 m<sup>2</sup>),
  - 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.

- Les percements doivent en général avoir la forme d'un rectangle plus haut que large sauf dans le cas d'un œil de bœuf. Exceptionnellement, les baies peuvent avoir la forme d'un rectangle plus large que haut.
- Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en «chien assis» sont interdites.
- 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.

### **Volumétrie**

- Le gabarit des constructions doit s'inscrire dans l'échelle générale des constructions de la rue.
- Dans le cas d'une construction sur un terrain en pente, il sera porté une attention particulière aux façades de grande hauteur afin d'éviter un aspect monolithique (décrochements, articulation de volumes ...).

### **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 leurs impacts, 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 m<sup>2</sup>. 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.

### **Clôtures**

Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (perçements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) présent dans le centre ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.

#### 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.
  - 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 palissade 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.

## **UA-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Règle générale**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

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

### **Stationnement des deux roues**

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

## **UA-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 plantés à raison de 3 arbres de haute tige par terrain à partir de 500 m<sup>2</sup>.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global comportant au moins un arbre de haute tige pour 4 places.

Des plantations d'alignement peuvent être imposées le long des voies.

Dans ce cas le nombre et la variété des arbres et plantation seront déterminés en accord avec la commune.

D'une manière générale, des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées. Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

## **UA-ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES A DOMINANTE D'HABITAT

## ZONE UB

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone recouvre une partie de l'urbanisation résidentielle, hors centre-ville historique. Elle comprend les quartiers constitués d'ensembles homogènes de type pavillonnaire (lotissements classiques), isolés ou accolés, ou maisons de ville. On y trouve également quelques unités d'habitat collectif et des équipements. Les densités et les hauteurs sont relativement basses.

Ces quartiers n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination à l'échéance du PLU modifié.

Toutefois, une restructuration de certains espaces libres existants doit être envisagée afin d'engager une politique de renouvellement urbain. De même qu'une densification peut être engagée à partir des espaces faiblement bâtis.

Par ailleurs, les principaux enjeux sont liés à la poursuite de la requalification des espaces publics et notamment le réseau de voiries secondaires afin de développer les circulations douces.

### **La zone UB se décompose en quatre secteurs :**

- *Le secteur UBa*

Il correspond aux espaces localisés entre le centre ancien et les quartiers Nord du plateau.

Le règlement ne prévoit pas de règle de surface afin de faciliter l'insertion de construction nouvelle dans la trame urbaine existante.

- *Le secteur UBb*

Il correspond aux quartiers Nord du plateau et Est du bourg.

Les dispositions réglementaires visent à maintenir la structure urbaine existante en évitant les densifications excessives.

- *Le secteur UBc*

Il correspond à un espace localisé au Nord du château de Vaugrignon entre le centre ancien et les quartiers Nord du plateau.

Le règlement ne prévoit pas de règle de surface afin de faciliter l'insertion de construction nouvelle dans la trame urbaine existante et prévoit une emprise au sol limitée à 60%.

- *Les secteurs UB<sup>1</sup> et UB<sup>3</sup>*

Ils correspondent à la partie du val inondable urbanisée classée en aléas faibles et forts dans le Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de l'Indre.

Compte tenu du risque existant des restrictions s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation du sol (articles 1, 2 et 9 du règlement).

### 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.

#### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructures**

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.

### UB-ARTICLE 1 :

#### **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ou de mobil-homes sur terrains nus.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

#### **De plus dans les secteurs inondables UBi<sup>1</sup> et UBi<sup>3</sup>,**

- Les nouveaux équipements de secours et de santé tels que les centres de secours, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- Les ouvrages, remblaiement ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, les parkings souterrains et locaux techniques en sous-sol.

- Les nouvelles stations d'épuration des eaux usées, installations de traitement des déchets ou de traitement d'eau potable.
- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie et comportant le stockage et/ou la fabrication de produits dangereux.
- Les carrières et stockages de matériaux de carrières.

### **UB-ARTICLE 2 :**

### **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- Les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition de ne pas augmenter les nuisances.

#### **De plus dans les secteurs inondables UBi<sup>1</sup> et UBj<sup>3</sup>,**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition de 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.
- La surélévation de constructions à usage d'habitation et le changement de destination d'une construction existante en habitation sont admis à condition qu'il soit possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues et doté d'ouvertures suffisantes aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.

**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 m<sup>2</sup> par logement.

Les travaux d'extension et de modernisation des équipements de secours et de santé existants sont admis à condition de réduire la vulnérabilité, de ne pas augmenter les capacités d'hébergement et d'améliorer qualitativement l'accueil des personnes à mobilité réduite.

- En cas de reconstruction volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de service, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.

#### **Avertissement**

Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

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

---

**UB-ARTICLE 3 :**  
**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES****CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES**

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

**ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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 NOUVELLE**

- Les voies publiques ou privées doivent :
  - par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
  - participer au maillage viaire et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
  - présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.
- Les voies en impasse sont à éviter. Dans le cas contraire, elles 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.

**PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS**

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

**UB-ARTICLE 4 :**  
**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

**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.
- En outre, si un réseau public est prévu dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée sur ce réseau.

### **Eaux pluviales**

- Si un réseau public existe (collecte ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.

Dans certains cas, 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.

### **RESEAUX DIVERS**

- Les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

### **COLLECTE DES DECHETS URBAINS**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

## **UB-ARTICLE 5 :**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

#### **Dans le secteur UBa**

Pas de prescription.

#### **Dans le secteur UBb**

*Règle générale*

Dans le secteur UBb, la superficie minimale des terrains est fixée à 500 m<sup>2</sup>.

*Exceptions*

La règle générale peut ne pas s'appliquer pour un terrain de taille inférieure dans les cas suivants :

- s'il s'agit d'un terrain enserré entre des propriétés construites et ayant accès à une voie ouverte à la circulation générale,
- dans le cadre d'une opération de restauration, extension ou changement de destination d'une construction existante.

#### **Dans le secteur UBc**

Pas de prescriptions.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 m de l'alignement.

Le retrait peut être diminué ou nul dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà des constructions à moins de 6 m sur des parcelles voisines
- pour la surélévation l'extension, la reconstruction, le changement de destination d'un bâtiment existant,
- en fonction de considérations techniques (forme du parcellaire), architecturales ou urbanistiques dûment justifiées,
- dans le cadre d'un permis groupé.

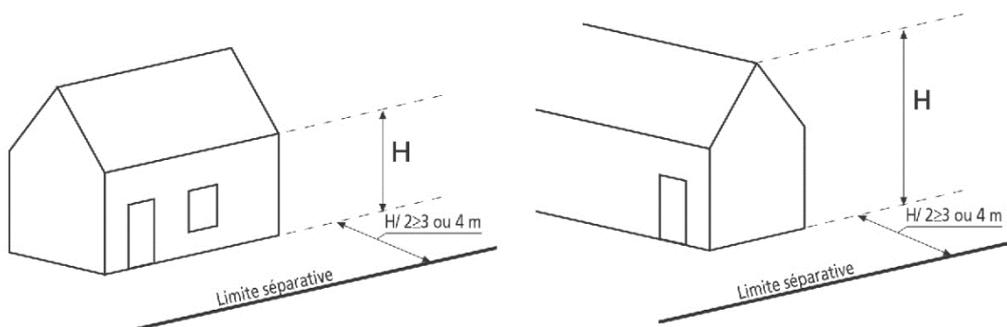
**UB-ARTICLE 7 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s)
- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite(s) séparative(s) la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (prise au point haut) avec un minimum de 3 m.
- Les annexes peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

**Exceptions**

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas d'impossibilité justifiée (caractéristiques ou occupation du terrain),
- pour les permis groupés,
- pour la reconstruction, l'extension des constructions situées à moins de 3 m.

**UB-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.

### **UB-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

#### **Dans le secteur UBa**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut être supérieure à 50% de la surface du terrain.

#### **Dans la secteur UBb**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut être supérieure à 40% de la surface du terrain.

#### **Dans la zone inondable**

##### *Constructions nouvelles*

##### **Dans le secteur UBi<sup>1</sup> uniquement**

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

##### **Dans la zone UBi<sup>3</sup> uniquement**

- L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

- L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

#### **Dans le secteur UBc**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut être supérieure à 60% de la surface du terrain.

##### *Extensions :*

Pour les constructions existantes ayant une existence juridique à la date de prescription du PPR (22 Mars 2002) les extensions conduisant à dépasser les plafonds indiqués ci-dessus sont limitées à :

- 50 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup>,

- 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **Dans l'ensemble de la zone**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations d'amélioration du bâti ancien qui visent la création de cuisines, salles de bains et sanitaires à condition que l'accroissement de l'emprise au sol provoquée par l'opération ne soit pas supérieur à 20% de l'emprise au sol du bâtiment initial et ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>.

### **UB-ARTICLE 10 :** **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, capteurs solaires) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. Ils devront néanmoins faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+2) pour l'habitat collectif et 2 niveaux (R+1) pour l'habitat individuel.
- 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.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif.

### **UB-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 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.
- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.
- *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**

##### **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 traités 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, le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.
- 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 40° 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 m<sup>2</sup>),
  - 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 lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.
- Les châssis de toit doivent être encastrés (dimensions maximales 114 x 118).

### Volumétrie

Le gabarit des constructions doit s'inscrire dans l'échelle générale des constructions de la rue.

### 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 leurs impacts, 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, modénature, 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 m<sup>2</sup>. 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.

### **Clôtures**

Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (perçements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) présent dans le centre ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.

### 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.

- 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 limites séparatives

- 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.

### **UB-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **REGLE GENERALE**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

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

#### **NORMES DE STATIONNEMENT PAR FONCTION**

##### **Constructions à usage d'habitat**

*Il est demandé pour les constructions nouvelles*

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle: 2 places de stationnement par logement dont une peut être couverte.

- pour les constructions à usage d'habitat collectif: 1 place de stationnement pour un studio et un logement de type 1, 2 places de stationnement pour les logements de type 2 et plus.

##### **Constructions à usage d'activités**

*Il est demandé pour les constructions nouvelles :*

- pour les constructions à usage de bureaux et services, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

##### **Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

#### **STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

### **UB-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

#### **Dans la zone UB à l'exception du secteur UBc,**

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et plantés à raison de 3 arbres de haute tige par terrain à partir de 500 m<sup>2</sup>.
- En respect au volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter trois arbres de haute tige par terrain
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global comportant au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Des plantations d'alignement peuvent être imposées le long des voies.

- Dans ce cas, le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.
- D'une manière générale, des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

### **Dans le secteurUBc,**

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- En respect au volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.
- Des plantations d'alignement peuvent être imposées le long des voies.
- Dans ce cas, le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.
- D'une manière générale, des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

### **UB-ARTICLE 14 :**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES DES HAMEAUX**

### **ZONE UD**

#### **Caractère de la zone**

**La zone UD regroupe les noyaux d'habitat secondaire (les hameaux ou villages)** disséminés sur l'ensemble du territoire communal, où se répartit plus de la moitié de la population : La Hardellière, la Huaudière, Champgault, Le Lochereau, Veneuil, L'hommais...

Cette organisation particulière est liée à l'histoire du peuplement de la commune qui a vu l'habitat coloniser les terrasses alluviales de la Vallée de l'Indre et le plateau de la Champeigne sous forme de constructions groupées en hameau-rue ou en croix et de quelques grosses fermes isolées.

#### **La zone UD se compose de 2 secteurs**

##### *Le secteur UDa*

Il correspond au noyau d'habitat ancien.

Il présente, en termes de morphologie, des similitudes avec le centre-bourg historique. La trame urbaine se caractérise par :

- la continuité du bâti et son positionnement proche ou à l'alignement des voies,
- l'organisation des bâtiments sur la parcelle (présence de cours et dépendances),
- une homogénéité dans les volumes et les matériaux de construction des bâtiments,
- des rues relativement étroites,
- une trame parcellaire spécifique.

##### *Le secteur UDb*

Il correspond aux extensions de l'habitat résidentiel développé à partir des cœurs de hameaux.

Dans le respect de la trame bâtie existante, les règles de la zone sont destinées à :

- poursuivre une évolution maîtrisée par adjonction de quelques constructions complémentaires à usage d'habitat et d'activités (notamment liées à la viticulture).
- favoriser la réhabilitation, la restauration et l'extension des bâtiments existants dans le respect des principales caractéristiques de l'habitat traditionnel rural,
- assurer l'insertion des constructions nouvelles à la trame urbaine ancienne,
- prendre en compte les risques naturels.

*Certaines parties de la zone UD (le hameau de L'hommais) 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.

### 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.

#### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructures**

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.

### UD-ARTICLE 1 :

#### **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ou de mobil-homes sur terrains nus.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions nouvelles dans les périmètres de fortes contraintes de mouvements de terrains (identifiés par une trame spécifique sur les plans de zonage).

### UD-ARTICLE 2 :

#### **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

- Toutes autorisations d'occupation des sols et de construction peuvent être autorisées sous réserve de prendre en compte la dimension patrimoniale des sites.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition

d'être nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.

- Les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition de ne pas augmenter les nuisances.
- Les constructions nouvelles à usage d'activités sont autorisées à condition de ne pas produire de gêne vis-à-vis du voisinage.

### **Avertissements**

- Les constructions exposées aux bruits générés par les infrastructures de transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).
  - Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.
- 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

## **UD-ARTICLE 3 :**

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

#### **CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES**

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

#### **ACCES**

- Les constructions et installations doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux qui utilisent cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de l'importance du projet.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle où la circulation est la moindre.

#### **VOIRIE NOUVELLE**

- Les voies publiques ou privées doivent :
  - par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
  - participer au maillage viaire et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
  - présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.
- Les voies en impasse sont à éviter. Dans le cas contraire, elles 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.

**UD-ARTICLE 4 :****DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

**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.
- En outre, si un réseau public est prévu dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée sur ce réseau.

**Eaux pluviales**

- Si un réseau public existe (collecte ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.  
Dans certains cas, 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.

**RESEAUX DIVERS**

- Les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

**COLLECTE DES DECHETS URBAINS**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

**UD-ARTICLE 5 :****SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES****Dans le secteur UDa**

Dans les zones assainies il n'est pas fixé de règle.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la surface minimale doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement autonome conforme à la législation.

### **Dans le secteur UDb**

#### *Règle générale*

Dans le secteur UDb, la superficie minimale des terrains est fixée à 1.000 m<sup>2</sup>.

#### *Exceptions*

Sous réserve d'être compatible avec un système d'assainissement autonome conforme à la législation ou raccordable au système d'assainissement collectif existant, la règle générale peut ne pas s'appliquer pour un terrain de taille inférieure dans les cas suivants :

- s'il s'agit d'un terrain enserré entre des propriétés construites et ayant accès à une voie ouverte à la circulation générale,
- dans le cadre d'une opération de restauration, extension ou changement de destination d'une construction existante.

### **UD-ARTICLE 6 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans le secteur UDa**

- L'implantation des constructions principales doit au maximum respecter l'implantation du bâti traditionnel existant dans les hameaux.
- Cette implantation doit participer à préserver la silhouette de la rue en s'inscrivant dans l'ordonnement.
- L'implantation des constructions doit se faire à l'alignement constructif de fait (avec une tolérance de 1 m).
- Des adaptations peuvent être acceptées en fonction de la configuration particulière du terrain (lorsqu'il n'est pas possible d'implanter la construction dans la partie de la parcelle en limite de voirie et lorsque la topographie du lieu nécessite une adaptation dûment justifiée en vue d'une meilleure intégration du bâtiment).

### **Dans le secteur UDb**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 m de l'alignement.
- Le retrait peut être diminué ou nul dans les cas suivants :
  - lorsqu'il existe déjà des constructions à moins de 10 m sur des parcelles voisines,
  - pour la surélévation l'extension, la reconstruction, le changement de destination d'un bâtiment existant,
  - en fonction de considérations techniques (forme du parcellaire), architecturales ou urbanistiques dûment justifiées.

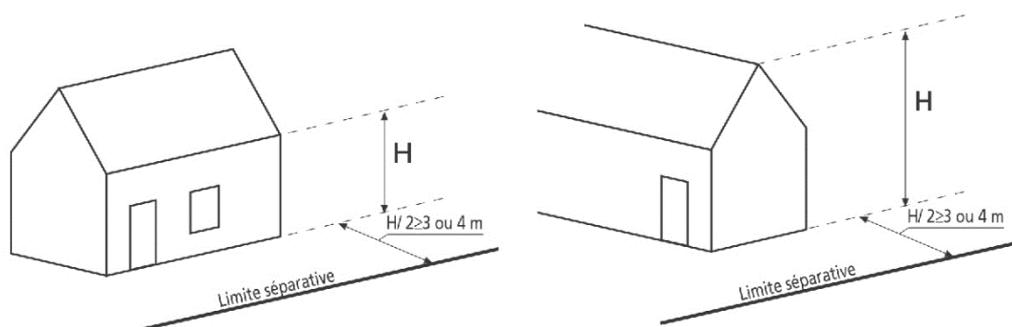
### **UD-ARTICLE 7 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et la mise en valeur de la structure urbaine des hameaux. Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur la ou les limites séparatives,
- éloignées des limites séparatives.

- En cas d'éloignement par rapport à la ou les limites séparatives, la distance du bâtiment à ces limites doit être au minimum égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les annexes peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.



### UD-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.

### UD-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### Dans le secteur UDa

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

#### Dans le secteur UDb

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

### UD-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions 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.
- Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments à usage d'activités sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant.

**UD-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 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.

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti constitué. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, et/ou matériaux, et/ou couleur, et/ou rapport entre les pleins et les vides et/ou percements...) tout en favorisant l'expression contemporaine de l'architecture, en adéquation avec les usages.

*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****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 traités 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, le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.
- 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 m<sup>2</sup>),
  - 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 lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.
- 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.

### Volumétrie

Le gabarit des constructions doit s'inscrire dans l'échelle générale des constructions de la rue.

### 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 leurs impacts, 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, modénature, 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 m<sup>2</sup>. Leurs couleurs et aspects devront permettre leur intégration dans le site environnant. A défaut, une haie vive sera imposée.

### **Abris pour animaux**

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

### **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.

### **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...) présent dans le centre ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.

### Clôture sur voie publique

Si une clôture est édiflée, 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 édiflé 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.

## **UD-ARTICLE 12 :** **AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Règle générale**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

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

### **UD-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 plantés à raison de 3 arbres de haute tige par terrain à partir de 500 m<sup>2</sup>.
- En respect au volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter trois arbres de haute tige par terrain.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global comportant au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Des plantations d'alignement peuvent être imposées le long des voies.  
Dans ce cas, le nombre et la variété des arbres et plantation seront déterminés en accord avec la commune.
- D'une manière générale, des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

### **UD-ARTICLE 14 :**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES D'EQUIPEMENTS**

## **ZONE UE**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Le secteur UE s'établit au Nord du plateau

Il regroupe les espaces où sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs, etc.), lesquels relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

### 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.

#### **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.

### UE-ARTICLE 1 :

#### **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation ou de commerce, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ou de mobil-homes sur terrains nus.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

### UE-ARTICLE 2 :

#### **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone.

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné ;
- Les extensions et les annexes des constructions existantes.

### **Avertissement**

Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires. 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

### **UE-ARTICLE 3 :**

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

#### **CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES**

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

#### **ACCES**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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 NOUVELLE**

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- 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 lorsqu'elles sont en impasse.

#### **PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS**

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

### **UE-ARTICLE 4 :** **DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

- Lorsque le réseau 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.
- En outre, si un réseau public est prévu dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée sur ce réseau.

##### **Eaux pluviales**

- Si un réseau public existe (collecte ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.  
Dans certains cas, 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.

#### **RESEAUX DIVERS**

- Les branchements privés doivent être enterrés.

#### **COLLECTE DES DECHETS URBAINS**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction

### **UE-ARTICLE 5 :** **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle et dans l'organisation urbaine existante.

### **UE-ARTICLE 6 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 m de l'alignement
- Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.
- Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.

### **UE-ARTICLE 7 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

### **UE-ARTICLE 8 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale entre les bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

### **UE-ARTICLE 9 :**

#### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **UE-ARTICLE 10 :**

#### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **UE-ARTICLE 11 :**

#### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Néanmoins, pour un équipement collectif d'intérêt général, il est nécessaire de prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel il s'insère, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

### **UE-ARTICLE 12 :** **AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage, notamment dans le cas de bâtiment à usage professionnel.
- Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

### **UE-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.
  - En respect au volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter trois arbres de haute tige par terrain.
  - Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
  - Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global comportant au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
  - Des plantations d'alignement peuvent être imposées le long des voies.
- Dans ce cas, le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.
- D'une manière générale, des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
  - Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

### **UE-ARTICLE 14 :** **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES

## ZONE UX

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux ou les extensions des activités existantes.

#### **La zone UX se décompose en cinq secteurs :**

##### *Le secteur UXa*

Il correspond à la zone d'activités Saint-Malo/La Pommeraye localisée de part et d'autre de la RD 943. Il s'agit du site principal d'activités.

Sont également classés en UXa deux autres sites de faible emprise également localisés le long de la RD 943 aux lieudits « Les Vieux Parcs » et « La tombe »

##### *Le secteur inondable UXi<sup>3</sup>*

Le secteur UXi<sup>3</sup> s'établit à l'entrée Est de la commune au Sud de la RD 17. Il correspond à la partie du val inondable urbanisée classée en aléa fort dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation. Il accueille l'entreprise Esvres-matrigage spécialisée dans le travail des métaux. Compte tenu du risque, des dispositions spécifiques quant aux possibilités d'extension des bâtiments existants sont définies.

##### *Le secteur UXn*

Il correspond à la partie Sud de la zone d'activités économiques du Grand Berchenay, bordant la RD 943.

Aucun accès direct ne sera réalisé le long de la RD 943. La desserte de la zone sera assurée par deux voies d'accès raccordées à la RD 85 et qui desserviront également le lotissement voisin. Cet espace est réservé à l'accueil d'activités à dominante tertiaire, se développant sur des parcelles de 4.000 m<sup>2</sup> et plus.

##### *Le secteur UXd*

Il englobe la partie Nord de la zone d'activités économiques du Grand Berchenay, située le long de la RD 85 et au Nord de la zone UXn. Le traitement paysager de la façade de la RD 85 constituera un élément fort du plan de composition de cette zone. Ce secteur accueille des activités économiques de taille variable sur des parcelles de 2.000 m<sup>2</sup> et plus.

##### *Le secteur UXt*

Localisé au lieu-dit « La Dorée », ce site accueille une activité tertiaire (siège d'une caisse de retraite) dont les locaux sont destinés à s'étendre.

## 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.

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

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.

## UX-ARTICLE 1 :

### OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans l'ensemble de la zone

- Les terrains de campings, et de caravaning.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ou de mobil-homes sur terrains nus.
- Les installations et travaux divers de type parc d'attractions, stand de tirs, piste de karting, garage collectif de caravanes.
- Les dépôts non liés à une activité.
- Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination générale de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutes les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :

- soit par d'anciens véhicules désaffectés,
- soit par des roulottes ou véhicules dits « caravanes »,
- soit par des abris de quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m<sup>2</sup> au moins et que leur hauteur atteint 1,5 m.

#### Dans le secteur inondable UXi<sup>3</sup> sont également interdits :

- Les sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel, les parkings souterrains et locaux techniques en sous-sol.
- Les nouveaux équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- Les nouvelles stations d'épuration des eaux usées, installations de traitement des déchets ou de traitement d'eau potable.

- La fabrication des substances et préparations dangereuses.
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- Les carrières et stockages de matériaux de carrière.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

### **Dans les secteurs UXn et UXd sont également interdits :**

- Toute construction qui ne serait pas conforme aux règlements de sécurité contre les risques d'incendie ou de panique.
- Les grues à l'exception des phases de chantier.

### **Dans le secteur UXn, sont également interdites :**

- Les installations classées de type SEVESO.

## **UX-ARTICLE 2 :**

### **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition :
  - que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage,
  - que les nuisances et les dangers soient prévenus, eu égard à l'environnement.
- Les constructions et établissements à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- A l'exception du secteur UXi<sup>3</sup> (où elles sont interdites) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. La surface desdites constructions ne pourra dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre nette (SHON) dans le cas où l'habitation est distincte du volume du bâtiment d'activités.
- Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.) et les équipements publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

### **Dans les secteurs UXi<sup>3</sup>**

- Le stockage des substances et préparations dangereuses (définies par l'article R 231-51 du Code du Travail) devra être prévu, soit dans un récipient étanche suffisamment lesté ou arrimé par des fixations résistant à la crue, soit dans un récipient étanche situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- Les citernes non enterrées, contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides ou des substances et préparations dangereuses, devront être soit lestées ou fixées au sol à l'aide de dispositifs adéquats, soit situées au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

### **Dans le secteur UXn uniquement**

- Sont autorisées dans cette zone, les activités économiques à dominante commerciale, artisanale ou de service et d'industries non polluantes.

### **Avertissements**

- Les constructions exposées aux bruits générés par les infrastructures de transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).
- Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

- 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

### UX-ARTICLE 3 :

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

##### CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

##### ACCES

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès privés sont strictement interdits sur la RD 943 et la RD 85

##### VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

##### PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

### UX-ARTICLE 4 :

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

##### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

##### ASSAINISSEMENT

###### Eaux usées

Lorsque le réseau 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 des eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

En outre, si un réseau public est prévu dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, l'installation doit être conçue de manière à être branchée sur ce réseau.

## **Eaux résiduaires industrielles**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées conformément à la réglementation en vigueur.

## **Eaux pluviales**

- Si un réseau public existe (collecte ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.

Dans certains cas, 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.

## **ELECTRICITE ET COMMUNICATION**

Tous les câbles de distribution des réseaux nouveaux sont enterrés. L'implantation d'antennes est interdite sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions suffisantes. Les coffrets de distribution et les transformateurs sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

## **RESEAUX DIVERS**

Les branchements privés doivent être enterrés.

## **COLLECTE DES DECHETS URBAINS**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

## **DEFENSE INCENDIE**

Le réseau public est dimensionné de façon à répondre aux normes de défense incendie en vigueur.

En fonction des activités, des dispositifs particuliers pourront être demandés. Ces derniers sont à la charge du pétitionnaire.

## **UX-ARTICLE 5 :**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Les dimensions et configurations des terrains doivent contribuer à la bonne organisation et à la qualité d'aspect de la zone.
- La surface du terrain doit permettre à la fois : le stationnement et la circulation, le traitement paysager sur la parcelle, prendre en compte les possibilités d'extension de l'activité.

### **UX-ARTICLE 6 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Dans le secteur UXa**

*Le long de la RD 943*

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 m de l'alignement de la voie.

*Le long de la RD 85*

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement de la voie.

##### **Dans les secteurs UXd et UXn**

*Le long de la RD 943*

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 40 m de l'alignement de la voie.

*Le long de la RD 85*

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement de la voie.

##### **Dans le reste de la zone et le long des autres voies**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 7 m de l'alignement.

##### **Exception**

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 réseaux d'intérêt public.

### **UX-ARTICLE 7 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.
- En limite de zone d'activités, ce minimum est porté à 10 m.

La distance minimale pourra être réduite si des dispositifs particuliers sont mis en place (mur coupe-feu).

### **UX-ARTICLE 8 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale entre les bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

### **UX-ARTICLE 9 :** **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **Dans le secteur inondable UXi<sup>3</sup>**

- L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités est limitée à 150 m<sup>2</sup>.
- Les extensions sont admises dans la limite de 30 % de l'emprise au sol des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation du PPR (28/04/2005) dans la limite de 150 m<sup>2</sup>.

#### **Dans les secteurs UXa, UXn et UXd**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

#### **Dans le secteur UXt**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

### **UX-ARTICLE 10 :** **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment, par rapport au terrain naturel existant avant tout remaniement. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, antennes, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

- **Dans les secteurs UXa et UXd**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m à l'acrotère ou au faîtage.

- **Dans les secteurs UXn**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m à l'acrotère ou au faîtage.

- **Dans les secteurs UXt**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 m à l'acrotère ou au faîtage.

- Toutefois, ce maximum peut être dépassé pour des raisons techniques ou architecturales justifiées.

### **UX-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 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.

## REGLES PARTICULIERES

### Stockage – Aires de livraisons

Les stockages extérieurs de matériaux ou produits de fabrication devront être non visibles depuis l'espace public et fermés sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale.

Les aires de livraison devront être intégrées au volume principal du bâtiment, non visibles depuis l'espace public, et fermées sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale (haie bocagère, talus végétalisé...).

### Déchets

Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir des déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur.

Dans le cas de stockage à l'extérieur, la zone destinée à recevoir le stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables doit être incluse dans un espace clos et non visible depuis l'espace public.

### Architecture et matériaux

L'architecture des constructions ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

En cas d'extension d'une construction, les matériaux et les couleurs doivent s'harmoniser avec ceux de la partie existante.

Les constructions ou installations devront présenter une cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades.

Une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale des bâtiments situés le long de la RD 943 et de la RD 85.

### Façades

Dans les secteurs UXa, UXd et UXn :

Toutes les façades doivent être traitées de manière homogène et n'utiliser que deux ou trois types de matériaux.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques, parpaings, carreaux de plâtre...).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions devront présenter au moins une façade parallèle à la RD943 ou à la RD85.

La création d'une vitrine doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.

### Couleurs

Les masses et surfaces importantes seront traitées de couleur neutre ou de tonalité légère.

Les tonalités les plus relevées traduisant notamment les marques commerciales seront réservées aux façades donnant sur les voies publiques.

### Toitures

Les toitures plates doivent être abritées derrière des acrotères. Les toitures végétalisées sont acceptées.

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

### **Antennes, paraboles et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'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.

### **Clôtures**

Elles sont soumises à déclaration préalable.

- Dans la zone UXn : les clôtures sont interdites sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.
- Dans les autres zones : les clôtures sont facultatives, elles peuvent être avantageusement remplacées par un aménagement paysager notamment le long de la RD 943.
- Les clôtures doivent être traitées avec sobriété (dispositif à claire voie) et présenter une hauteur maximale de 2 m.
- Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité.
- Un traitement végétal peut être imposé.

## **UX-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

### **REGLE GENERALE**

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et à l'importance du projet.
- Il doit répondre aux besoins en stationnement, du personnel, de la clientèle et être adapté aux livraisons et services.

### **NORMES DE STATIONNEMENT PAR FONCTION**

Les surfaces réservées au stationnement ne peuvent être inférieures à :

- 10 % de la surface hors œuvre brute des ateliers et entrepôts,
- 50% de la surface hors œuvre brute des services, commerces et bureaux.

Afin d'éviter les stationnements de « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil des « poids lourds » pendant et en dehors des heures normales d'activités : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à accès réglementé intégrée à l'entreprise, etc.

### **Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

### **STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Pour les constructions nouvelles (activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

## UX-ARTICLE 13 :

### ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.
- Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Les dispositions des articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

#### Espaces libres

Dans l'ensemble de la zone, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces gazonnés à tondre ou à faucher, plantés d'arbres indigènes à port naturel.

#### Composition végétale

Le choix d'essences locales améliore la qualité environnementale ; ces essences supportent mieux les aléas climatiques et offrent une meilleure pérennité. Par ailleurs, il s'agit de renforcer la qualité paysagère du site avec sa biodiversité ; cette qualité n'est que le prolongement du bocage et des espaces forestiers environnants.

#### Haies séparatives entre lots

Dans le cas de haies séparatives entre les lots, il convient d'adopter une des deux solutions :

- plantation de part et d'autre de la clôture d'une haie comportant au moins un rang de végétaux plantés à une équidistance d'un mètre sur le rang,
- plantation de massifs d'arbustes suffisamment denses pour ne laisser percevoir que 50 % de la clôture.

#### Haies de dissimulation des lots avec zone de dépôts ou de stockage

Dans le cas où le choix de dissimulation des aires de stockage et de livraison serait porté sur une enceinte végétale, il convient de respecter les principes suivants :

Le choix végétal comportera au moins 75 % d'essences locales avec au moins une dizaine de genres différents.

Au moins deux rangs de végétaux seront plantés avec une équidistance de 1,00 m à 1,50 m

Choix végétal : utilisation majoritaire d'arbres à grand et à petit développement tels que chênes, hêtres, érables, charmes...

Un complément dans le choix doit être apporté avec l'utilisation d'arbustes à feuillage persistant.

Plantation sur bâche enfouie latéralement.

#### Arbres sur parking

Un arbre en tige pour 6 places de stationnement VL. Le choix végétal ne comportera que des essences locales. Il est demandé lors de la plantation des arbres de tige un diamètre minimum de 16/18 à un mètre de hauteur.

#### Palette végétale

La palette de base repose essentiellement sur la liste des essences locales présentée ci-après. Le choix sera orienté vers des essences calcicoles.

Les végétaux suivants sont interdits :

- Peupliers d'Italie,
- Robinier faux acacias,
- Thuyas et cyprès en haie,
- Pyracanthas en haie.

### **Liste des végétaux indigènes préconisés**

Une liste de végétaux préconisés complète est proposée dans la notice paysagère.

### **Prescriptions particulières**

Le site recevra dans sa partie « espaces communs » un matériel d'éclairage, un mobilier urbain et une signalétique en accord avec la qualité du site souhaité. Dans un souci d'homogénéité, les entreprises veilleront à utiliser les mêmes « gammes » pour l'aménagement des espaces extérieurs de leurs constructions.

### **UX-ARTICLE 14 :**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **TITRE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE

## ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.

Localisés sur le plateau, ces espaces doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune.

**Tous les secteurs composant la zone 1AU à dominante résidentielle sont soumis à des orientations d'aménagement.**

**La zone 1AU se répartit entre les secteurs mixtes à dominante résidentielle et les secteurs d'affectation spécifique**

### LES SECTEURS MIXTES A DOMINANTE RESIDENTIELLE

*Le secteur 1AU « Le Peu »*

La zone 1AU «Le Peu» est un espace naturel cultivé et localisé en continuité Est du centre-bourg. Il est bordé à l'Ouest et au Sud par de l'habitat individuel de faible densité et offre à l'Est de larges perspectives visuelles sur le paysage rural du plateau.

- «Le Peu » constitue le site principal de développement de la commune.  
La réalisation de ce nouveau quartier s'étendant sur 21,5 hectares (zones 1AU et AU comprises) comportera à terme environ 300 logements et répondra aux objectifs suivants :
- Développer un maillage de circulations douces.
  - En adéquation avec le PLH, développer un programme de logements diversifiés répondant aux objectifs de mixité urbaine permettant de maintenir l'attractivité de la commune et de répondre aux besoins locaux.
  - Organiser le nouveau quartier en cohérence avec la ville existante et préservant les grands équilibres spatiaux communaux (agriculture, paysage...).
  - Développer des typologies et des formes urbaines adaptées en travaillant les rapports de densité bâtie, le traitement des espaces publics et les relations aux espaces paysagers.
  - Développer une véritable trame d'espaces publics.

*Le secteur 1AU de « Vaugrignon »*

Le site de Vaugrignon est un espace naturel cultivé, localisé à l'entrée Nord-Est d'Esves-sur-Indre par la voie communale n°1.

Il est bordé à l'Est par deux opérations de lotissements.

Il offre à l'Ouest de larges perspectives visuelles sur le paysage rural en direction du vallon de Nantilly.

Le projet de Vaugrignon concerne la réalisation d'une nouvelle opération à caractère résidentielle permettant de terminer l'urbanisation du cadran Nord/Ouest de la ville.

Ce programme permet la création d'environ 80 logements associant de la maison individuelle peu dense, de la maison de ville (habitat dense) et de l'habitat intermédiaire.

Cette diversité des tailles et des types de logement s'inscrit dans les grands objectifs du programme local de l'habitat de la CCVI.

### *Le secteur 1AU « Les jardins du Vallon 2 »*

Le projet des « Jardins du Vallon 2 » concerne la réalisation d'une nouvelle opération à caractère résidentiel permettant de terminer l'urbanisation du cadran Nord/Est de la ville.

Ce programme localisé en façade de la RD 85 permettra la création d'environ 25 logements à l'hectare associant de la maison individuelle peu dense, de la maison de ville (habitat dense).

Cette diversité des tailles et des types de logement s'inscrit dans les grands objectifs du programme local de l'habitat de la CCVI.

## **LES SECTEURS D'AFFECTATION SPECIFIQUE**

### *Le secteur 1AUe à vocation d'équipements culturels de sports et de loisirs*

Le secteur 1AUe est destiné au développement du pôle d'équipements publics du plateau, situé au nord du centre-bourg. Comptant déjà le collège et un ensemble d'équipements sportifs (gymnase, terrains de sport), ce site accueille un équipement intégré dédié à la petite enfance (ce «pôle multi-accueil» regroupant une crèche, un centre de loisirs et un foyer jeunes).

Il est également envisagé de créer sur ce site de nouveaux équipements sportifs et de loisirs (salle de sports, cours de tennis, pistes multiples).

## 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.

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

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.

## 1AU-ARTICLE 1 :

### OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  - Les installations et travaux divers de types, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements non liés à une opération autorisée.
  - Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ou de mobil-homes sur terrains nus.
  - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
  - Les constructions à usage agricole.
  - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
  - Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination générale de la zone.
- Dans le secteur 1AUe à vocation de sports et de loisirs toutes constructions ou installations autres que celles à usage de sports, loisirs et services annexes, logements de fonction, installations et travaux divers qui y sont liés.

## 1AU-ARTICLE 2 :

### OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans les secteurs 1AU

- A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations des sols sont admises à condition :
  - qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
  - d'être compatibles avec les principes de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement,
  - de respecter le cas échéant les prescriptions graphiques du plan de zonage,

- que chaque tranche ou projet participe à un aménagement d'ensemble cohérent,
- que la voirie et les équipements nécessaires à l'opération soient réalisés par l'aménageur.

### **Dans le secteur 1AUe**

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être directement liées aux activités du site.

Cela concerne :

- le logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés,
- le logement des personnes accueillies, sur le site lors de la pratique des activités.

### **Dans l'ensemble de la zone**

- Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :
  - les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
  - les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif,
  - les affouillements liés à la viabilisation du secteur.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux quartiers,
  - que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage,
  - que les nuisances et les dangers soient prévenus, eu égard à l'environnement.

### **Avertissement**

- Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.
- 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

## **1AU-ARTICLE 3 :**

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

#### **CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES**

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

#### **ACCES**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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 NOUVELLE**

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- 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 lorsqu'elles sont en impasse.

### **PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS**

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

## **1AU-ARTICLE 4 :**

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **ALIMENTATION EAU POTABLE**

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **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.
- En outre, si un réseau public est prévu dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée sur ce réseau.

##### **Eaux pluviales**

- Si un réseau public existe (collecte ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.  
Dans certains cas, 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.

#### **RESEAUX DIVERS**

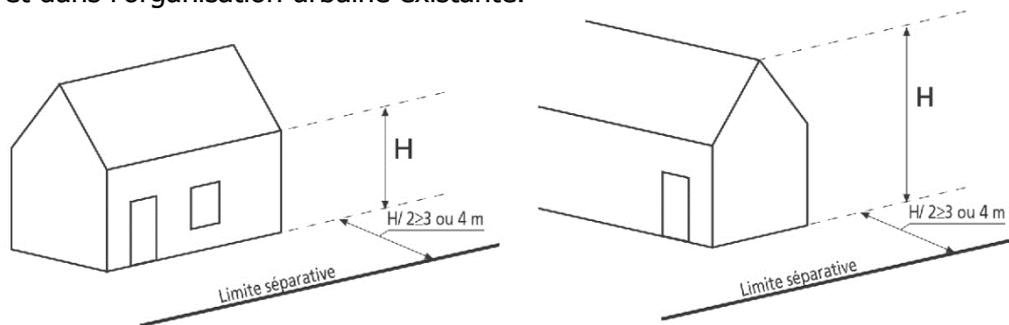
- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

### COLLECTE DES DECHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

### 1AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle et dans l'organisation urbaine existante.



### 1AU-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 m de l'alignement.

### 1AU-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.
- Les annexes peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives

### 1AU-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.

### **1AU-ARTICLE 9 :** **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Elle doit être de nature à conserver au sein du quartier un rapport équilibré entre espace bâti et non bâti.

### **1AU-ARTICLE 10 :** **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, capteur solaires) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. Ils devront néanmoins faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+2).
- 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.
- Une hauteur différente peut être autorisée pour les équipements publics.
- Dans le secteur 1AUe, il n'est pas fixé de règles.

### **1AU-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 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.
- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics.
- *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.*

#### **REGLE PARTICULIERES**

##### **Adaptation au sol**

- Le plancher du rez-de-chaussée doit se situer au niveau du sol naturel.
- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
- Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.
- 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 traités avec soin.
- Le traitement des façades doit être sobre, le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et du site.
- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

### Toitures/Couvertures

- Les toitures à deux pentes sont la règle. La pente minimum doit être de 40° 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 m<sup>2</sup>),
  - 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 du projet le justifie, d'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé.
- La toiture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel. L'insertion de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée.

### 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.
- Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chiens assis".
- Les châssis de toit doivent être encastrés (dimensions maximales 114 x 118).

### 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. 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 leurs impacts, 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.

### 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 m<sup>2</sup>. 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. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

### **Clôtures**

Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (perçements...). 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.

- 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 limites séparatives*

- 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.

## **1AU-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

### **REGLE GENERALE**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

### **NORMES DE STATIONNEMENT PAR FONCTION**

#### **Constructions à usage d'habitat**

*Il est demandé pour les constructions nouvelles :*

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement dont une peut être couverte.
- pour les constructions à usage d'habitat collectif : 1 place de stationnement pour un studio et un logement de type 1, 2 places de stationnement pour les logements de type 2 et plus.

#### **Constructions à usage d'activités**

*Il est demandé pour les constructions nouvelles :*

- pour les constructions à usage de bureaux et services, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

#### **Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

### **STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

## **1AU-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.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global comportant au moins un arbre de haute tige pour 4 places.
- Des plantations d'alignement peuvent être imposées le long des voies.  
Dans ce cas le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.
- D'une manière générale, des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

### **Espaces libres et espaces verts à créer**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, chaque tranche devra permettre la réalisation des espaces libres d'accompagnement (espaces verts, aire de jeux, cheminements) tel que défini dans les orientations d'aménagement.  
La superficie sera déterminée en fonction de la nature et du lieu d'implantation de l'opération.

### **1AU-ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES

## ZONE 1AUx

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUx est située au Nord-Est du carrefour de la RD 943 et de la RD 85 au lieu-dit « Le Grand Berchenay ». Elle est destinée à accueillir des activités à caractère économique.

Aucun accès direct ne sera réalisé le long de la RD 943. La desserte de la zone sera assurée par deux voies d'accès raccordées à la RD 85 qui desservent également le lotissement voisin.

La zone est située en limite d'espaces boisés au Nord et à proximité des hameaux du Paradis et de La Caillaudière.

L'urbanisation de ce secteur doit permettre la protection de ces lieux d'habitation et de la lisière forestière, ainsi que la mise en valeur paysagère et architecturale des abords de la RD 943 et de la RD 85 en continuité et en cohérence avec le lotissement d'activités du Grand Berchenay.

Tout en cherchant à optimiser le foncier, les dimensions et configurations des terrains, ainsi que l'aménagement paysager doivent permettre la bonne organisation et la qualité d'aspect de la zone.

### La zone 1AUx se compose de deux secteurs

*Le secteur 1AUxn : partie Sud de la zone d'activités, bordant la RD 943*

L'aménagement de ce secteur est destiné à organiser une façade bâtie et non bâtie cohérente, le long de la RD 943.

Ce secteur permet notamment l'accueil d'activités commerciales.

*Le secteur 1AUxd : partie Nord de la zone d'activités située entre la RD 85 et les espaces boisés délimitant la zone au Nord*

L'aménagement de ce secteur est destiné à organiser une façade bâtie au Nord de la voie d'accès à la zone depuis la RD 85.

Ce secteur accueillera des activités économiques de taille variable.

### Les objectifs

Le parti d'aménagement retenu répond aux objectifs suivants :

- accroître les capacités d'accueil des sites d'activités existants Pommeraye / Saint Malo / Grand Berchenay,
- mettre à profit les bonnes conditions d'accès existantes et futures sur ce secteur (RD 943, échangeur A85 et BP sud),
- prendre en compte les caractéristiques du site (lisières forestières et hameaux) en les intégrant dans le projet d'aménagement de l'ensemble de la zone,
- valoriser les espaces non bâtis et bâtis situés en façade du réseau principal de voirie (RD 943 et RD 85).

## 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.

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

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.

## 1AUx -ARTICLE 1 :

### OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans l'ensemble de la zone

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers de types, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements non liés à une opération autorisée.
- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage agricole.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination générale de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Sont également interdits :  
Toutes les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
  - soit par d'anciens véhicules désaffectés,
  - soit par des roulottes ou véhicules dits « caravanes »,
  - soit par des abris de quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m<sup>2</sup> au moins et que leur hauteur atteint 1,5 m.
- Toute construction qui ne serait pas conforme aux règlements de sécurité contre les risques d'incendie ou de panique.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les grues à l'exception des phases de chantier.

#### Dans le secteur 1AUxn uniquement :

- Les installations classées type SEVESO.

### **1AUx -ARTICLE 2 :**

#### **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations des sols sont admises à condition :
  - d'être compatibles avec les principes de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement,
  - de respecter le cas échéant les prescriptions graphiques du plan de zonage,
  - que chaque tranche ou projet participe à un aménagement d'ensemble cohérent,
  - que la voirie et les équipements nécessaires soient réalisés par l'aménageur.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition :
  - que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage,
  - que les nuisances et les dangers soient prévenus, eu égard à l'environnement.

#### **Dans le secteur 1AUxn uniquement**

Sont autorisées dans cette zone, les activités économiques à dominante commerciale, artisanale ou de service et d'industries non polluantes.

#### **Avvertissements**

- Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.
- 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.
- Les constructions exposées aux bruits générés par les infrastructures de transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).

### **1AUx -ARTICLE 3 :**

#### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

#### **CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES**

Les accès privés sont strictement interdits sur la RD 943 et la RD 85. Les constructions et installations seront desservies par les voies publiques réalisées par l'aménageur.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

#### **ACCES**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier

lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les accès aux parcelles, d'une largeur minimale de 3 m, sont à la charge des acquéreurs et doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée.
- Les accès devront être situés de telle façon que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

### **VOIRIE NOUVELLE**

Les voies publiques ou privées doivent :

- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- 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 lorsqu'elles sont en impasse.

### **1AUX -ARTICLE 4 :**

#### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

##### **Eaux résiduaires industrielles**

- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.
- Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées conformément à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

- Si un réseau public existe (collecte ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.

Dans certains cas, 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.

### **ELECTRICITE ET COMMUNICATION**

Tous les câbles de distribution des réseaux sont enterrés. L'implantation d'antennes est interdite sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions suffisantes. Les coffrets de distribution et les transformateurs sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

### **RESEAUX DIVERS**

Les branchements privés doivent être enterrés.

### **TRAITEMENT DES EFFLUENTS INDUSTRIELS ET DES FUMÉES**

Le traitement des fumées, odeurs, ou autre évacuation gazeuse est obligatoire.

### **COLLECTE DES DECHETS URBAINS**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

### **DEFENSE INCENDIE**

Le réseau public sera dimensionné de façon à répondre aux normes de défense incendie en vigueur. En fonction des activités, des dispositions particulières pourront être demandées. Ces dernières sont à la charge du pétitionnaire.

## **1AUX -ARTICLE 5 :**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**Non réglementé**

## **1AUX -ARTICLE 6 :**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et emprises publiques quel que soit leur statut, ouvertes ou non à la circulation du public.

L'implantation des bâtiments devra s'appuyer sur les lignes de force définies par le plan de masses (voies, accès...), ainsi que sur les éléments bâtis déjà présents sur le site, ceci afin de ne pas créer des suites d'alignements disparates sans liaison les uns avec les autres.

Le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de la réalisation du bâtiment, et de certains de ses éléments bruyants, esthétiquement gênants ou pouvant présenter d'autres formes de nuisances au voisinage.

### **Le long de la RD 943**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 40 m de l'alignement de la voie.

### **Le long de la RD 85**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement de la voie.

### **Le long des autres voies**

Les constructions doivent être implantées à une distance de 7 m minimum de l'alignement de la voie.

### **EXCEPTIONS**

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 réseaux d'intérêt public.

### **1AUx -ARTICLE 7 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.
- En limite de zone d'activités, ce minimum est porté à 10 m.
- La distance minimale pourra être réduite si des dispositifs particuliers sont mis en place (mur coupe-feu).

### **1AUx -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.

### **1AUx -ARTICLE 9 :**

#### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

### **1AUx -ARTICLE 10 :** **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment, par rapport au terrain naturel existant avant tout remaniement.
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. Ils devront néanmoins faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- *Dans le secteur 1AUxn*, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment.
- *Dans le secteur 1AUxd*, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment.
- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des raisons techniques ou architecturales justifiées.

### **1AUx-ARTICLE 11 :** **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **REGLES GENERALES**

- En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire 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.
- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- 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, modénature, toitures, ouvertures ...) tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.
- La conception et la réalisation des bâtiments doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les constructions de formes architecturales contemporaines doivent être particulièrement étudiées et doivent s'intégrer parfaitement dans le cadre constitué par le paysage et les habitations existantes.
- Les ouvrages techniques des services publics et des concessionnaires doivent être intégrés aux volumes des constructions de la zone d'activités.

#### **REGLES PARTICULIERES**

##### **Stockage – Aires de livraisons**

Les stockages extérieurs de matériaux ou produits de fabrication devront être non visibles depuis l'espace public et fermés sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale. Les aires de livraison devront être intégrées au volume principal du bâtiment, non visibles depuis l'espace public, et fermés sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale (haie bocagère, talus végétalisé...).

### **Déchets**

Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir des déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur.

Dans le cas de stockage à l'extérieur, la zone destinée à recevoir le stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables doit être incluse dans un espace clos et non visible depuis l'espace public.

### **Architecture et matériaux**

L'architecture des constructions ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

En cas d'extension d'une construction, les matériaux et les couleurs doivent s'harmoniser avec ceux de la partie existante.

Les constructions ou installations devront présenter une cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades.

### **Façades**

Les constructions devront présenter au moins une façade parallèle à la RD 943 ou à la RD 85.

Toutes les façades doivent être traitées de manière homogène et n'utiliser que deux ou trois types de matériaux.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques, parpaings, carreaux de plâtre...).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

La création d'une vitrine doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.

### **Couleurs**

Les masses et surfaces importantes seront traitées de couleur neutre ou de tonalité légère.

Les tonalités les plus relevées traduisant notamment les marques commerciales seront réservées aux façades donnant sur les voies publiques.

### **Toitures**

Les bâtiments doivent être couverts avec des pentes de toitures supérieures à 25° ou être en toitures plates abritées derrière des acrotères.

Les toitures végétalisées sont acceptées.

### **Antennes, paraboles et pylônes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'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.

### **Clôtures**

Elles sont soumises à déclaration préalable.

Zone 1AUXn : les clôtures sont interdites sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.

Zone 1AUXd : les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont édifiées, leur hauteur ne pourra excéder 1,70 m sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.

Dans tous les cas, si elles sont réalisées, elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux que par leurs proportions. Elles sont constituées de panneaux semi-rigides en treillis soudés de couleur verte sur piquets métalliques de même couleur.

Les portails sont autorisés. Ils seront du même coloris que les clôtures et ne pourront excéder 1,70 m sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.

L'édification de murs ne peut être autorisée que lors d'impératifs techniques ou de sécurité. Les murs doivent être, en finition, enduits des deux côtés ou habillés avec les matériaux employés en façade des constructions principales.

### **1AUX-ARTICLE 12 :** **AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **REGLES GENERALES**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

#### **NORMES DE STATIONNEMENT PAR FONCTION**

##### **Constructions à usage d'activités**

Pour les constructions à usage de bureaux et services, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

Afin d'éviter les stationnements de « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil des « poids lourds » pendant et en dehors des heures normales d'activités : gardiennage, aménagement d'une aire de parking avec accès réglementé et intégrée à l'entreprise, etc.

##### **Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

#### **STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Pour les constructions nouvelles (activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

### **1AUX-ARTICLE 13** **ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.
- Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Les dispositions des articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

### Espaces libres

Dans l'ensemble de la zone, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces gazonnés à tondre ou à faucher, plantés d'arbres indigènes à port naturel.

### Composition végétale

Le choix d'essences locales améliore la qualité environnementale, ces essences supportent mieux les aléas climatiques et offrent une meilleure pérennité. Par ailleurs, il s'agit de renforcer la qualité paysagère du site avec sa biodiversité, cette qualité n'est que le prolongement du bocage et des espaces forestiers environnants.

### Haies séparatives entre lots

Dans le cas de haies séparatives entre les lots, il convient d'adopter une des deux solutions :

- plantation de part et d'autre de la clôture d'une haie comportant au moins un rang de végétaux plantés à une équidistance d'un mètre sur le rang,
- plantation de massifs d'arbustes suffisamment denses pour ne laisser percevoir que 50 % de la clôture.

### Haies de dissimulation des lots avec zone de dépôts ou de stockage

Dans le cas où le choix de dissimulation des aires de stockage et de livraison serait porté sur une enceinte végétale, il convient de respecter les principes suivants :

Le choix végétal comportera au moins 75 % d'essences locales avec au moins une dizaine de genres différents.

Au moins deux rangs de végétaux seront plantés avec une équidistance de 1,00 m à 1,50 m.

Choix végétal : utilisation majoritaire d'arbres à grand et à petit développement tels que chênes, hêtres, érables, charmes...

Un complément dans le choix doit être apporté avec l'utilisation d'arbustes à feuillage persistant.

Plantation sur bâche enfouie latéralement.

### Arbres sur parking

Un arbre en tige pour 6 places de stationnement VL. Le choix végétal ne comportera que des essences locales. Il est demandé lors de la plantation des arbres de tige un diamètre minimum de 16/18 à un mètre de hauteur.

### Palette végétale

La palette de base repose essentiellement sur la liste des essences locales présentée ci-après. Le choix sera orienté vers des essences calcicoles.

Les végétaux suivants sont interdits :

- Peupliers d'Italie ;
- Robinier faux acacias ;
- Thuyas et cyprès en haie ;
- Pyracanthas en haie.

### Liste des végétaux indigènes préconisés

Une liste de végétaux préconisés complète est proposée dans la notice paysagère.

### Prescriptions particulières

Le site recevra dans sa partie « espaces communs » un matériel d'éclairage, un mobilier urbain et une signalétique en accord avec la qualité du site souhaité. Dans un souci d'homogénéité, les entreprises veilleront à utiliser les mêmes « gammes » pour l'aménagement des espaces extérieurs de leurs constructions.

**1AUx-ARTICLE 14 :**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE

## ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone de développement urbain dont l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme.

#### **Elle correspond à trois sites distincts**

*- Le secteur AU «La Chaussée»*

Cet espace est localisé en entrée de ville, le long de la VC 1, sur le plateau.

Ouvert sur le plateau agricole, il offre de larges perspectives visuelles, sur le hameau de La Hardellière et le vallon de Nantilly.

Inscrit en continuité des opérations d'urbanisme existantes, il présente également une façade Est orientée vers le collège et le futur pôle d'équipements.

Son ouverture à l'urbanisation devra notamment permettre de :

- créer une voie inter-quartier en limite Nord d'opération,
- intégrer un schéma de circulation mettant en relation les quartiers Est et Ouest tout en desservant le pôle d'équipements,
- favoriser les circulations douces (piétons et vélos) en désenclavant les opérations existantes,
- développer un programme de logements diversifiés répondant aux objectifs de mixité urbaine permettant de maintenir l'attractivité de la commune et de répondre aux besoins locaux,
- développer une typologie variée d'habitat.

*La zone AU «Les Reçais»*

Le site «Les Reçais» correspond à un hameau localisé à proximité de la RD 943, dans la partie Nord-Est du plateau.

L'inscription d'un potentiel d'urbanisation à caractère résidentiel est destinée à permettre une restructuration de ce hameau tout en prenant en compte l'évolution de l'activité avicole existante.

## 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.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructures**

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.

## AU-ARTICLE 1 :

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

## AU-ARTICLE 2 :

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

#### **Avertissement**

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

## AU-ARTICLE 3 :

### **ACCES ET VOIRIE**

#### **ACCES**

Les dimensions et caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

#### **VOIRIE NOUVELLE**

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.

Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de circulation et lorsque nécessaire intégrer des places de stationnement public.

## **AU-ARTICLE 4 :** **DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **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.
- En outre, si un réseau public est prévu dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée sur ce réseau.

#### **Eaux pluviales**

- Si un réseau public existe (collecte ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.  
Dans certains cas, 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.

## **AU-ARTICLE 5 :** **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **AU-ARTICLE 6 :** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Le long de la RD 943** 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 à une distance minimum de 6 m de l'alignement.
- Pour les équipements nécessaires aux services publics, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

### **AU-ARTICLE 7 :** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de parcelle, soit en recul minimal de trois mètres.

### **AU-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.

### **AU-ARTICLE 9 :** **EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

### **AU-ARTICLE 10 :** **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **AU-ARTICLE 11 :** **ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages.

### **AU-ARTICLE 12 :** **STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

### **AU-ARTICLE 13** **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

### **AU-ARTICLE 14** **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **TITRE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**

## **ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone agricole comprend les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la valorisation des richesses agronomiques du sol. Seules peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à leur mise en valeur et les activités considérées comme le prolongement de l'activité agricole.

### **La zone agricole occupe les plateaux Nord (qui concentre le potentiel viticole) et Sud de la commune.**

La zone agricole principalement dans la partie Nord de la commune est parsemée de constructions à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole.

*Certaines parties de la zone A 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 permettre le développement de cette activité en autorisant les constructions qui lui sont liées,
- de préserver ces terres de l'urbanisation,
- de protéger le potentiel viticole (AOC Noble Joué),
- de préserver la qualité paysagère,
- de limiter le mitage de l'espace en obligeant les constructions nouvelles à usage d'habitation à s'implanter à proximité des bâtiments existants.

---

**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.

**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.

**A-ARTICLE 1 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

**A-ARTICLE 2 :****OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous réserves :

- de s'intégrer à la topographie et aux paysages,
- de ne pas porter atteinte à l'exploitation normale des terres ou à la qualité des sites,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone :
  - . les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
  - . le changement de destination en habitation des bâtiments ayant un caractère architectural et/ou patrimonial,
  - . les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes à proximité immédiate d'un hameau ou d'un groupement d'habitations, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
  - . l'extension des constructions et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation et de ses annexes. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU.
  - . la restauration des bâtiments existants.

- Les piscines et locaux annexes et les abris de jardins y compris lorsqu'ils sont liés à une construction existante sur un terrain situé à cheval sur deux zones.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les abris ouverts strictement nécessaires à la protection des animaux.
- Les abris de jardin sur terrain nu limités à 10 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.
- Les panneaux solaires.

### **Avertissements**

- Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.
- 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.

Les constructions exposées aux bruits générés par les infrastructures de transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).

## **A-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

### **ACCES**

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 l'article 682 du Code Civil.

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

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

### **VOIRIES**

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.

## **A-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.

#### **Eaux pluviales**

- Si un réseau public existe (collecte ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.

Dans certains cas, 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.

Les eaux résiduaires viticoles doivent être traitées et évacuées selon la réglementation en vigueur.

### **RESEAUX DIVERS**

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

## **A-ARTICLE 5 :**

### **SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

## **A-ARTICLE 6 :**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait constitué par plusieurs constructions, l'implantation de la construction nouvelle doit favoriser cette organisation.

**Le long de la RD 943 et de la RD 17** en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées à 75 m de l'axe de la voie en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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.

Le retrait peut être diminué ou être nul dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de restaurer une construction existante à la date d'approbation du PLU (23/10/2006),
- lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante et de dimensions sensiblement équivalentes,
- 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.

### **A-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 de faible hauteur (inférieures à 3 m au point le plus haut) peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

### **A-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.

### **A-ARTICLE 9 :**

#### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **A-ARTICLE 10 :**

#### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R + 1).

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.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments à usage agricole.

**A-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 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****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°.

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 m<sup>2</sup>),
- 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 lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.
- 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.

## 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 leurs impacts, 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 10m<sup>2</sup>. 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.

## **Clôtures**

Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (perçements...). 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 de couleur 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.

### **A-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.

### **A-ARTICLE 13 :** **ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- 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 espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **A-ARTICLE 14 :** **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **TITRE 5**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**



# 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 7 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 Nh<sup>a</sup>**

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 Ni<sup>3</sup>**

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 Ni<sup>4</sup>**

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.

*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.

## **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 m<sup>2</sup> 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<sup>a</sup>**

*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 Ni<sup>3</sup>,**

#### **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 m<sup>2</sup> 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 150m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>.
- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique, ...) avec une emprise maximale de 50 m<sup>2</sup>.
- Les abris de jardins isolés d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup> nécessaires à l'exploitation des jardins potagers des particuliers. La création de "jardins familiaux" n'est pas autorisée.

- Les aménagements sommaires (pontons d'une surface inférieure à 6 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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 Ni<sup>4</sup>**

##### **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 m<sup>2</sup> 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 150m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> 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.

## ***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.

#### **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**

Les caractéristiques des terrains doivent être telles qu'elles permettent un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

### **Dans le secteur Nh<sup>a</sup>**

La superficie minimale des terrains est fixée à 1.500 m<sup>2</sup>.

## **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.

## **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

## **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 Ni<sup>3</sup>**

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

- 50 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

#### **Dans le secteur Ni<sup>4</sup>**

- 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 150m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>a</sup>**

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.

### **N-ARTICLE 10 :**

#### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Dans les secteurs Nh, Nh<sup>a</sup> 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.

### **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<sup>a</sup> et Np**

#### **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 m<sup>2</sup>),
- 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 m<sup>2</sup>. 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.

## **Clôtures**

Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (perçements...). 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 édiflée, 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 édiflé 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 Ni<sup>3</sup> et Ni<sup>4</sup> 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 de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme (annexe 3).

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

Pas de prescription.