

Esvres-sur-Indre

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



**MODIFICATION
simplifiée N°2**

REGLEMENT

Arrêt de projet de PLU

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal :



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

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

SOMMAIRE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	P 3
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX	P 13
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	P 23

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 présent 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 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 »

Le projet des « Jardin du Vallon » 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 accueillera prochainement un équipement intégré dédié à la petite enfance (le futur «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 mobiles-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.

• L'extension des constructions existantes est admise sous réserve d'améliorer la qualité d'aspect du bâtiment et d'assurer une meilleure intégration dans la zone.

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****1. 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.

2. 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.

3. 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 impasses.

4. 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****1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

2. 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.

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.

3. 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.

4. 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 latérales.
- 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 mètres.
- 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

- Dans les secteurs 1AU « Le Peu », et « Vaugrignon » et « Les jardins du Vallon », l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 50% de la surface du terrain.
- Dans le secteur 1AUe, il n'est pas fixé de règles.

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

- 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 principaux.
- Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :
 - l'ardoise naturelle 32/22
 - la petite tuile plate traditionnelle de ton brun rouge (70-75 au m²),
 - l'ardoise artificielle à condition qu'elle ait les mêmes dimensions 32/22 (une tolérance est admise jusqu'à 40/24), le même aspect, la même couleur, que l'ardoise naturelle et qu'elle soit posée selon les mêmes techniques.
- Lorsque la qualité 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.
- Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise, la tuile (ou un matériau en présentant l'aspect), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet.
- 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 interdits 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. 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 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 mètres, 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.

Abris de Jardins

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

Vérandas

Elles sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

Clôtures

- Les clôtures- font partie à la fois de la composition de la façade sur rue, et de l'espace public.
- Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
- Elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

1AU-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

1. 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.

2. 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.

3. 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 paysagé 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 prescriptions.

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 RN 143 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 RN 143. 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 RN 143 et de la RD 85 en continuité et en cohérence avec le lotissement d'activités du Grand Berchenay.

La zone 1AUx se compose de deux secteurs

Le secteur 1AUxn : partie Sud de la zone d'activités, bordant la RN 143

L'aménagement de ce secteur est destiné à organiser une façade bâtie et non bâtie cohérente, le long de la RN 143.

Ce secteur sera réservé à l'accueil d'activités à dominante tertiaire.

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 (RN 143, 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 (RN 143 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 m² au moins et que leur hauteur atteint 1,5 mètre.
- 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 réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements, sous réserves :
 - 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.

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).

1AUx -ARTICLE 3 :**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES****1. CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES**

Les accès privés sont strictement interdits sur la RN 143 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.

2. 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 mètres, 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.

3. 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

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2. 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.
 - 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.
- 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.

3. 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.

4. RESEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

5. TRAITEMENT DES EFFLUENTS INDUSTRIELS ET DES FUMÉES

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

6. 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.

7. 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 RN 143

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

Le long de la RD 85

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

Le long des autres voies

Les constructions doivent être implantées à une distance de 7 mètre 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 mètres.
- En limite de zone d'activités, ce minimum est porté à 10 mètres.
- 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 mètres au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment.
- Dans le secteur 1AUxd, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres 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

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.
- 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 RN 143 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 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

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**

1. 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.

2. 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.

3. 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 paysagé 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 bêche 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 prescriptions.

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.

Ces constructions ont été exclues de la zone A.

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 nécessaire à la protection des animaux.
- Les abris de jardin sur terrain nu limités à 10 m² 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

1. 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 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.

2. 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.

2. 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.

- 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.

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.

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 convention en vigueur entre la commune et les viticulteurs.

3. RESEAUX DIVERS

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, 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

- **Le long de la RN 143 et de la RD 17 en dehors des espaces urbanisés**, les constructions doivent être implantées à 75 mètres de 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.

- **Le long de l'autoroute A85, en dehors des espaces urbanisés**, les constructions doivent être implantées à 100 mètres de 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.

Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres 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 de publication du PLU.,
- 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 mètres 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 mètres.

Les annexes de faible hauteur (inférieures à 3 mètres au point le plus haut) sont aussi autorisées sur les autres limites.

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 prescriptions.

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**

- 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 mètre 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 pentes sont la règle. La pente minimum doit être de 45° pour les bâtiments principaux. Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :

- l'ardoise naturelle,
- la petite tuile plate traditionnelle de ton brun rouge (70-75 au m²),
- ou tout autre matériau d'aspect, formes couleurs identiques.

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 mètre.

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 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 mètres, 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.

Abris de Jardins

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

Vérandas

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

L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

Capteurs solaires

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

Abris pour animaux

Les abris pour animaux par leurs matériaux et couleurs doivent s'intégrer dans leur environnement naturel.

Clôtures

- Les clôtures nouvelles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions et sont soumises aux mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades.
- Il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.
- 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 EDF-GDF, 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 mètre.
 - Des murs pleins, de la même structure et du même aspect que les murs traditionnels anciens, d'une hauteur maximum de 1,50 mètre. 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 mètre (sauf s'il s'agit de les intégrer dans des murs traditionnels dont la hauteur autorisée est supérieure à 1,50 mètre).
- La hauteur maximale des piliers qui encadrent les portes et portails est de 2 mètres (sauf lorsqu'il s'agit de murs traditionnels dont la hauteur autorisée est supérieure à 1,50 mètre).
- 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 mètre, il peut être construit en maçonnerie simple (béton, ciment, parpaings). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- L'utilisation de palissades légères est autorisée uniquement en limites séparatives. Dans ce cas, la hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 m.
- Pare-vue : ils 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).

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