

VUE D'ENSEMBLE DES ZONES DU P.L.U.

La zone **U** est constituée de **5 secteurs** :

- **Ua** : Urbanisation du centre ville (densité bâtie élevée, constructions groupées et plutôt à l'alignement des voies).
- **Ub** : Urbanisation à prédominance pavillonnaire (densité bâtie moyenne à faible, constructions plutôt en retrait des voies).
- **Uc** : Secteur réservé à l'accueil des activités économiques.
- **Ue** : Secteur réservé aux équipements collectifs.
- **Uv** : Urbanisation « villageoise ». Un sous secteur "UVp" identifie les villages des Vaux et le Faubourg rue de Loches / rue St Mesmin, pour lesquels l'implantation du bâti est particulière.

La zone **AU** est constituée de **5 secteurs : 2AU (2AUb, 2AUL), 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUe** ; le préfixe (1 ou 2) précise notamment un phasage d'urbanisation dans le temps :

- **2AU** : zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à Modification ou Révision du P.L.U; la vocation plus précise n'est pas encore déterminée ;
2AUb : idem, mais dont la vocation prévue est la même que 1AUb ci après ;
2AUL : idem, mais dont la vocation prévue est d'accueillir une urbanisation liée aux loisirs et au tourisme.
- **1AUa** : Secteur d'extension d'urbanisation à court terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et apparenté au secteur Ua (opérations groupées assez denses).
- **1AUb** : Secteur d'extension d'urbanisation à court terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et apparenté au secteur Ub (prédominance pavillonnaire). Le sous secteur 1 AUbb identifie une petite opération en bordure de la vallée de la Manse
- **1AUc** : Secteur d'extension d'urbanisation à court terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et apparenté au secteur Uc (accueil d'activités économiques). (1AUcc : sous-secteur dédié uniquement aux activités commerciales et tertiaires)
- **1AUe** : Secteur d'extension d'urbanisation à court terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble réservé à l'accueil d'équipements collectifs (équipements publics, scolaires, sportifs, de loisirs,...).

La zone **A** ne comprend pas de secteur indicé ; pour les constructions nouvelles, seules sont autorisées les constructions exclusivement agricoles et les logements de fonction des agriculteurs. Le changement de destination du bâti existant (ancien et de qualité) n'est possible que s'il est réalisé par un exploitant agricole en activité, dans le cadre de l'agritourisme par exemple, en lien avec son exploitation.

La zone **N** est constituée de **4 secteurs** :

- **N strict** : Secteur à dominante naturelle : préservation des milieux naturels, des sites et des points de vue. Il y a peu de constructions existantes, et aucune construction nouvelle n'est autorisée sauf les extensions limitées des habitations et les annexes aux habitations.
Nj : Espaces spécifiques de jardins, et espaces naturels de faible ampleur dans le tissu urbain et aux abords immédiats de celui-ci. **Njc** : secteurs principalement occupés par des jardins potagers ; **Nju** : jardins publics, espaces verts non cultivés en milieu urbain.
- **Nd** : Edifices de caractère non protégés au titre des monuments historiques, et espaces associés (parcs, etc...) : les constructions nouvelles et changements de destination sont possibles, mais

seulement pour un usage lié à l'habitation, au tourisme, au loisir et à la culture, en ne compromettant pas la qualité des éléments naturels et bâtis qui contribuent à l'identité du lieu ; l'extension des constructions existantes doit respecter le caractère de l'architecture monumentale ; un permis de démolir est exigé dans ce secteur.

- **Nh** : Secteur de hameaux : à l'exception des sous secteurs Nha et NhL, aucune construction nouvelles n'est autorisée, sauf l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes à ces habitations ; le changement de destination du bâti existant représentant un patrimoine de qualité est possible sous conditions.
Nha : sous -secteur identifiant une activité non agricole dans l'espace rural.
NhL : sous-secteur dans lequel les habitations nouvelles sont admises.
- **NL** : Secteur réservé aux aménagements de loisirs et de tourisme dans un cadre naturel. Seules sont possibles les installations liées aux terrains de camping caravanage existants et leurs extensions, les aménagements et les petits édifices favorisant la fréquentation touristique (abri information, aires de stationnement paysagées, sanitaires,...), l'extension des constructions existantes, en ne compromettant pas la qualité des éléments naturels contribuant à l'identité du lieu.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AUe

Rappels

- L'édification des clôtures à **destinations autre qu'agricole ou forestière** est soumise à autorisation ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation ;

ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUe 2 sont interdites

ARTICLE 1AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve :

- d'être intégrés dans une opération d'aménagement d'ensemble réalisée par tranches cohérentes faisant chacune l'objet d'un traitement paysager en périphérie et sur les axes structurants,
- d'être compatibles avec les équipements existants ou prévus,

• Sont admis :

- les constructions et installations à usage sportif, scolaire, socio-éducatif, culturel, hospitalier ;
- les structures d'hébergement spécialisées (maisons de retraites, ...) ;

• Sont admis sous conditions :

- les constructions à destination d'habitation autres que celles-ci avant à condition d'être destinées à l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations, et à condition d'être intégrées au volume des bâtiments d'activité ou implantées à l'entrée du terrain (« conciergerie ») ;
- les constructions à destination de stationnement à condition qu'elles soient directement liées aux autorisées dans le secteur ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- les constructions, installations, travaux et ouvrages isolés liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectifs, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent du secteur.

ARTICLE 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à son importance et à sa destination, ainsi qu'aux besoins de circulation du quartier.

ARTICLE 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un assainissement d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique (installations classées, activités industrielles notamment) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.2.2 - Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur réalisera les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer, en quantité et en qualité, la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément aux règles en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public souterrain d'eaux pluviales quand ce dernier existe.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur, séparateur d'hydrocarbures.

4.3 - Autres réseaux

Les branchements et réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 10,00 mètres en retrait de l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Dans le cas de parcelles situées à l'angle formé par deux voies, cette distance peut être réduite à 5,00 mètres sur l'une des deux voies.

ARTICLE 1AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 - Exceptions (sauf limites sur zones A et N)

En raison de dispositions architecturales, de configuration de parcelle ou d'impossibilités techniques dûment justifiées, une implantation de construction sur une limite séparative peut être autorisée à condition que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies.

ARTICLE 1AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments, sur une même propriété, doit être suffisante pour permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales et pour assurer la sécurité relative aux risques incendies.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Règles générales

La hauteur des constructions ne peut excéder 12,00 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Exceptions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général ou collectif .

ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Généralités

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites ou aux paysages naturels et urbains.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles est autorisée à condition de respecter la prescription précédente.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

11.2 - Façades

Les façades peuvent être traitées soit en maçonnerie enduite, soit en bardage métallique prélaqué, soit avec d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti et du site (bardage bois par exemple).

Les matériaux de constructions tels que briques creuses, agglomérés,... doivent être recouverts d'un enduit. Les enduits d'une même construction doivent être homogènes.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, notamment par le jeu d'organisation des ouvertures, par les coloris et par la nature des matériaux utilisés.

Quels que soient les matériaux utilisés, des colorations plutôt neutres doivent être employées pour les volumes importants, et des teintes plus vives peuvent souligner certains éléments de parement (cornière d'angles profilées, rives de toiture, encadrement des ouvertures...). L'utilisation de plusieurs couleurs doit être un élément de composition permettant d'alléger les volumes.

11.3 - Toitures

Les toitures apparentes doivent être de teinte équivalente à l'ardoise naturelle.

11.4 - Extensions ultérieures

La conception des bâtiments doit intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. Les éventuels bâtiments annexes doivent s'harmoniser avec les volumes principaux.

11.5 - Clôtures

Les clôtures doivent être simples et discrètes, réalisées en grillage sur piquets métalliques fins de teinte grise..

La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1,20 mètre et 2,00 mètres ; une hauteur supérieure peut être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol (enceintes sportives particulières par exemple), ou des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Le stationnement doit répondre à l'accueil du public.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, marges de recul, aire de stationnement,... doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

ARTICLE 1AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. n'est pas réglementé.