

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.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres de protection des Monuments Historiques ;
- Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques tous travaux modifiant l'aspect extérieur (y compris les ravalements et peintures de façades) doivent être soumis à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation ;
- Dans les secteurs présumés sous cavés, un étude de sol pourra être prescrite préalablement à toute occupation ou utilisation du sol (voir Titre I - article 10).

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

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

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des services d'intérêt général ou collectifs (visés à l'article 7 du Titre I du présent règlement) est admise sous réserve qu'elle ne compromette pas la qualité et la cohérence de l'aménagement futur du secteur concerné ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- l'extension des bâtiments existants doit être mesurée ;
- la construction d'annexes à une habitation existante est admise, à condition que leur implantation se situe à moins de 25 mètres de l'habitation.
- Les constructions nouvelles destinées à conforter une activité existante sont admises à condition d'être suffisamment proches du bâti existant pour ne pas compromettre un aménagement futur cohérent pour le secteur concerné.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour les constructions existantes, seules peuvent être autorisées les améliorations des accès existants. Toute création d'accès nouveau est interdite.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public par l'intermédiaire de la construction existante. Aucun branchement nouveau n'est autorisé.

4.2 - Assainissement

4 .2.1 Eaux usées

Si un réseau public est réalisé, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute extension nécessitant un assainissement d'eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, le traitement autonome de toutes les eaux usées est obligatoire. Il doit être réalisé par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, adapté à la nature du sol. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4.2 .2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Autres réseaux

Toute construction nécessitant l'électricité, le téléphone, le gaz... doit être alimentée par l'intermédiaire de la construction existante. Aucun branchement nouveau n'est autorisé.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La forme et la superficie des terrains doivent permettre la réalisation du dispositif conforme d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de services d'intérêt général ou collectifs, les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement des voies, y compris pour les extensions de constructions existantes.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf nécessités techniques s'imposant aux ouvrages d'infrastructure ou de services d'intérêt général ou collectifs, les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des extensions de constructions existantes ne doit pas excéder celle du bâti existant.

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère, est limitée à 9,00 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations techniques (pylônes...).

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction des projets dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

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.

Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec le bâti existant, avec si nécessaire une amélioration de l'aspect d'ensemble (pour les hangars en tôle non laquée par exemple). Des clôtures non agricoles peuvent être admises uniquement pour des parcelles déjà bâties et pour des ouvrages d'intérêt public. Elles doivent respecter les plantations existantes (haies ou boisements).

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Règles générales

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

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

13.2 - Haies et boisements à préserver et à mettre en valeur

Les haies et boisements à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que cette végétation soit préservée dans le temps sans pour autant être figée dans son état actuel. Ainsi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'exploitation agricole, d'accès... à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

13.3 - Plantations à préserver et à créer

Les lignes de force végétales du paysage constituées par les plantations (massifs boisés) repérées sur les documents graphiques avec une trame spécifique doivent être préservées, ou le cas échéant créées. Celles-ci doivent faire l'objet de plantations à dominantes arbustives et bocagères conformes à l'environnement local. Les massifs boisés mono spécifiques de conifères, qui constitueraient des lignes très rigides dans le paysage, sont interdits.

Les plantations à préserver et à créer repérées sur les documents graphiques du règlement sont soumises aux dispositions de l'article L.123-1-7^{ème} du Code de l'Urbanisme concernant des éléments de paysages naturels. Il importe que ces massifs boisés, une fois réalisés, soient préservés dans le temps sans pour autant les figer strictement. Ainsi les massifs peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'accès, de composition urbaine ... à partir du moment où la structure du paysage n'est pas altérée.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C .O.S. n'est pas réglementé.