

## 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 V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

#### CHAPITRE 1

##### DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR N (N strict)

Un sous-secteur « Nj c» identifie les espaces occupés par des jardins cultivés, et un sous-secteur « Nju » identifie les espaces naturels de faible ampleur dans le tissu urbain ou aux abords immédiats de celui-ci.

##### Rappels

- L'édification des clôtures à destination autre qu'agricole ou forestière 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits ;
- Les défrichements en dehors des espaces boisés classés 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 N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

##### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont admises dans le respect de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- La réfection, l'aménagement des constructions existantes et leurs extensions (sans création de logement supplémentaire), dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. et sans pouvoir dépasser 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol . Les transformations et les extensions éventuelles ne doivent pas compromettre pas la qualité du cadre naturel dans lequel elles s'insèrent . Dans le cas d'habitat troglodytique, l'aménagement de cavités ne pourra être admis que pour l'extension d' habitations existantes.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre des constructions existantes dans le secteur. Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaire à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée, ou qu'ils soient directement liés à l'activité agricole (retenue collinaire, réserve d'eau pour l'irrigation,...) ou à la maîtrise hydraulique.

- Les abris, équipements et installations techniques strictement nécessaires à l'activité agricole (station de pompage pour l'irrigation, réservoir d'eau, éolienne,...) à condition que leur implantation et leur aspect ne compromettent pas la qualité du cadre naturel dans lequel ils s'insèrent.
- Les abris pour animaux ;
- Dans le secteur Njc, exclusivement, les abris de jardin d'une surface au sol inférieure à 9 m<sup>2</sup> (1 au maximum par unité foncière) et les serres.
- Dans le secteur Nju, exclusivement les aménagements et constructions de faible ampleur destinés à l'accueil du public : abris, sanitaires, mobilier, ...

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute construction ou installation doit être desservie 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 secteur.

### **ARTICLE N 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.

En l'absence de réseau collectif, le constructeur réalise à sa charge une installation autonome conforme à la réglementation en vigueur .

Les constructions et installations destinées à l'accueil du public doivent être raccordées obligatoirement 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 assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol, et conforme à la réglementation en vigueur.

##### **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**

Les branchements et réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés dans le cas de réseaux de distribution souterrains.

### **ARTICLE N- 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

La superficie, la forme, et la topographie du terrain doivent permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- sauf pour les équipements liés à la route, à 100 mètres de l'autoroute A 10, 75 mètres des autres voies classées « à grande circulation » ;
- autres cas :
  - soit à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer,
  - soit en alignement de l'une des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 5 mètres.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas compromettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des extensions autorisées ne doit pas être supérieure à celle du bâtiment existant.
- La hauteur des abris (de jardin ou autres) ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage. Celle des serres est limitée à 5,00 mètres au faîtage.

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

Exception : Si l'architecture de l'abri pour animaux prévoit un volume de stockage au-dessus du rez-de-chaussée, lié à l'alimentation des animaux, alors une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage est autorisée. Dans ce cas, l'architecture du bâtiment devra s'intégrer et être respectueuse de l'environnement.

## **ARTICLE N 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.

### **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 urbains.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent déroger à certaines règles concernant la volumétrie, les matériaux et les couleurs, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager.

Les éléments d'architecture étrangers à la région (linteaux, jambages, poutres apparentes,..., en bois ou brique) sont interdits sauf s'il s'agit de la restauration d'éléments existants très anciens et de qualité.

Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. Les interventions sur ces constructions (rénovation, réhabilitation, extension) doivent respecter les éléments identitaires existants : volumétrie, percements, tonalités.

## **11.2 - Adaptation au sol**

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

**11.2.1** - Si la pente du terrain est inférieure ou égale à 5 % :

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,20 mètre le niveau du terrain naturel au point le plus élevé de celui-ci dans l'emprise de la construction.

**11.2.2** - Si la pente du terrain est supérieure à 5 % :

- L'adaptation au terrain doit être réalisée en déblai éventuellement par redans.
- Le plancher haut du rez-de-chaussée doit être implanté à :
  - 0,20 mètres au plus au-dessus du niveau le plus élevé du terrain naturel dans l'emprise de la construction, ou de la voie publique au droit de la construction dans le cas d'une implantation à moins de 5 mètres de l'alignement ;
  - 2,00 mètres au plus au-dessus du niveau le plus bas du terrain naturel dans l'emprise de la construction.
- Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus de 1,20 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.
- Un léger mouvement de terre de pente très douce, 10 % maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.
- D'autres dispositions peuvent être admises dans le cas de terrains dont la pente dépasse 15%.

## **11.3 - Façades**

Les façades doivent être traitées d'une seule façon avec une même unité de matériaux. Un soubassement en pierres de taille peut toutefois être admis.

A l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages, les percements doivent être plus hauts que larges. Ils doivent en outre reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

### **Sont autorisés pour tous bâtiments:**

- les parements de pierre naturelle, avec mêmes caractéristiques que les parements anciens en pierre de taille. Les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ;
- les enduits légèrement grattés ou talochés présentant un aspect similaire à celui d'un enduit à la chaux teinté par le sable, de teinte « tuffeau clair ». Un échantillonnage de teintes acceptées est consultable en mairie ;
- les enduits peints de teinte « tuffeau clair » ou dans une nuance approchant les teintes constatées dans le voisinage immédiat.

- pour les édifices anciens réalisés en moellons (notamment les dépendances), les enduits « à pierres vues ».

### **Sont autorisés pour les abris et petits édifices**

- les bardages métalliques prélaqués, de teintes sombres ;
- les bardages bois de teintes sombres ou en nuances de gris ou beige
- pour les extensions de bâtiments, les mêmes matériaux que l'existant ; toutefois, si l'aspect de ces derniers est trop détérioré et apparaît dommageable pour l'environnement, il peut être exigé une réfection en matériaux satisfaisants.

**Sauf justification par une architecture contemporaine, pour les réfections et extensions de bâtiments existants**, les matériaux employés doivent être identiques à ceux de l'existant. Si le matériau existant n'est pas satisfaisant (tôle ondulée par exemple), il doit être remplacé par un matériau en harmonie avec les constructions voisines.

## **11.4 - Toitures**

### **11.4.1 - Pentes - Débords**

- Les toitures doivent comporter deux pans.

Un nombre supérieur de pans peut être autorisé s'il est justifié par la localisation de la construction (angle de rues par exemple), ou par l'harmonie avec une construction contiguë de qualité.

Un seul pan peut être autorisé dans le cas :

- d'extension « en appentis » d'un bâti existant,
- de dépendances adossées à un bâti existant ou à un mur de soutènement,
- de construction dont la largeur en pignon est inférieure à 4,00 mètres.
- La pente générale doit être comprise entre :
  - 40° et 50° pour les habitations,
  - 30° et 50° pour les annexes,
  - 20° et 50° pour les bâtiments d'activité, les extensions de bâti existant "en appentis"
  - 20° et 50° pour les annexes de moins de 4 mètres de largeur de pignon ou adossées à un bâti ou à un mur de soutènement ; dans ce cas les annexes peuvent n'avoir qu'un pan

Des éléments de toitures terrasses peuvent être admises dans la mesure où ceux-ci sont justifiés pour des raisons de composition architecturale (par exemple ouvrages de surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> formant une liaison entre des volumes plus importants.)

- Les saillies de toiture en pignon sont interdites.
- Le nombre de pans et les pentes de toitures des annexes et abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> ne sont pas réglementés.
- les panneaux solaires pour production d'énergie renouvelable sont autorisés. S'ils sont implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public, ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de toiture.

### **11.4.2 - Matériaux**

- Sont autorisés, en harmonie avec les bâtiments voisins :
  - l'ardoise naturelle de format maximum 40 cm x 24 cm,

- la petite tuile plate (minimum 55-60 / m<sup>2</sup>), d'aspect vieilli (non uniformément rouge).

ainsi que les matériaux d'aspect équivalent aux précédents.

L'emploi de "tuiles cornières" de rive n'est pas admis pour les interventions sur les bâtiments anciens.

- Pour les abris et petits édifices, les bacs acier prélaqués de teinte ardoise sont également autorisés.
- Pour les réfections et extensions de bâtiments existants, les matériaux employés doivent être identiques à ceux de l'existant.

### **11.5 - Lucarnes**

D'une manière générale, les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local. La couverture doit être à deux ou trois pans; le fronton doit être en bois, maçonnerie, ou pierre.

Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.

Les lucarnes doivent être réalisées dans le plan de la façade.

Sont interdits :

- - les lucarnes rampantes et les lucarnes dites "en chien" assis,
- - les hauteurs de plus de 0,60 mètre de hauteur,
- - les remplissages des tympanes en briques.

### **11.6 - Menuiseries**

#### **11.6.1 - Interventions sur le bâti ancien, y compris extensions :**

- Bois, PVC et aluminium, sont acceptés. Toutefois, pour les bâtiments de caractère, et à proximité des édifices « monuments historiques », le bois peut être exigé, et les persiennes interdites.
- Les dimensions des éléments apparents d'ossature des baies vitrées doivent être proportionnées avec celles de la baie elle-même, en se rapprochant le plus possible de l'aspect obtenu avec le bois.
- La teinte des menuiseries doit rester en harmonie avec les enduits des façades ;
- pour les portes d'entrée, portes pleines d'étage (en haut d'escalier, fermetures de lucarnes ,...) des teintes foncées sont admises : bordeaux, carmin, vert.
- pour les autres menuiseries, la teinte chêne naturel et les teintes pastel dans les nuances de gris bleuté ou gris vert sont admises.

Exceptionnellement, d'autres tonalités peuvent être possibles en harmonie avec le voisinage et le contexte.

#### **.11.6.2 - Constructions nouvelles**

Il n'est pas prescrit de règles particulières. Toutefois, pour les constructions situées à l'intérieur de périmètres de protection de monuments historiques, tout ou partie des dispositions précédentes peut être exigé selon la situation.

### **11.7 - Vérandas**

Elles doivent être composées harmonieusement avec la volumétrie du bâti existant.

Si elles sont entièrement vitrées avec des éléments d'ossature métallique fins, il n'y a pas de règles particulières;

Dans les autres cas, elles sont assimilées à une véritable extension de la construction existante. Il faut alors rechercher une composition d'ensemble, et respecter les règles de façades, toitures et menuiseries ci-avant.

### **11.8 - Clôtures**

Les clôtures doivent être simples.

Les clôtures non agricoles ne sont admises que pour les parcelles bâties et les sous-secteurs Nj, la hauteur des clôtures minérales étant limitée à 1.50 mètres

Les plaques de béton sont interdites.

### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **13.1 - Règles générales**

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

#### **13.2 - Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sont également régis par ces mêmes dispositions les plantations et les espaces boisés à réaliser et à préserver délimités aux documents graphiques du règlement.

Ce classement interdit tout mode d'occupation du sol incompatible et de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

#### **13.3 - 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<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques. Il importe que cette végétation soit préservée dans le temps sans pour autant la figer 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.

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.