

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 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 1AUa et 1AUB

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 1AUa/1AUB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination :
 - industrielle,
 - d'entrepôt non contigu à une surface de vente,
 - agricole ;
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »), ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (type Parc Résidentiel de Loisirs) ;
- Les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition (ferrailles, déchets...) et de véhicules désaffectés ;
- Les parcs d'attraction ;
- La construction de dépendances avant la réalisation de l'habitation principale ;
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

En outre à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée des forages d'alimentation en eau potable sont interdits :

- le creusement de puits, de forages, de sondages, quelle qu'en soit la destination, sauf dérogation préfectorale après avis de l'hydrogéologue agréé,
- l'ouverture d'excavations permanentes et de carrières,
- toute modification de la surface topographique pouvant provoquer la stagnation des eaux et favoriser leur infiltration,
- la création de cimetière,
- la création de dépôts d'ordures, de déchets, de détritiques ou de résidus,
- l'épandage superficiel, le déversement ou le rejet dans le sous-sol par puisards, puits dits filtrants, anciens puits, excavations, bétouilles, etc, d'eaux usées, d'eaux vannes, de lisiers, de boues de stations d'épuration, de matières de vidange, etc.,
- le rejet direct des eaux pluviales dans le sous-sol,
- l'installation de réservoirs d'eaux usées autres que ceux utilisés pour l'assainissement autonome unifamilial,
- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts de produits chimiques autres que les engrais, les produits phytosanitaires et les hydrocarbures sauf s'ils sont destinés à l'usage domestique.

ARTICLE 1AUa/1AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services d'intérêt général ou collectifs, sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur cohérent du secteur.
- **Dans le périmètre d'intervention définie en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement global (article L.123-2.a du Code de l'Urbanisme), seule les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension inférieure à 20 m² d'emprise au sol des constructions existantes sont autorisés.**
- **Toutes les autres occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa / 1AUb 1 sont admises à condition :**
 - de ne présenter aucun danger et de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement présentant un schéma d'aménagement cohérent respectant les principes d'organisation indiqués sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) ou les orientations d'aménagement;
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement intéressant au minimum 5 lots, ou 5 logements, ou la totalité du secteur restant à urbaniser (reliquat du secteur), ou, dans le cas du secteur 1 AUa "theuriet", au minimum 3 lots ou 3 logements.
 - d'être compatibles avec les équipements existants ou prévus ;
 - que les charges d'équipement du secteur soient prises en charge par l'aménageur.
- **Cas particulier quartier des Chauffeaux :** Le projet d'aménagement devra prendre en compte le relief particulier du site (grand flanc de coteau), notamment en limitant la hauteur des constructions situées en partie haute (cf. article 10), et en préservant un cône de vue en direction de la vallée et de la vieille ville depuis le CR 16.
- **Cas particulier du sous secteur 1 AUbb :** le sous secteur 1AUbb doit faire l'objet d'une opération d'ensemble de logements, avec permis de construire groupé détaillant les dispositions architecturales, les aménagements extérieurs, et les clôtures.
- **En sus des conditions particulières précédentes les occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions :**
 - Les constructions à destination de stationnement à condition qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans le secteur ;
 - L'abri de jardin détaché de l'habitation principale, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² et que sa hauteur n'excède pas 3,00 mètres ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée.

ARTICLE 1AUa/1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Règle générale

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 conditions de circulation du quartier.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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 (article R.111.4 du Code de l'Urbanisme).

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. La création d'accès directs sur la RN 10 et la RD 760 est interdite.

3.3 – Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de :

- 10,00 mètres lorsqu'elles sont destinées à recevoir la circulation générale,
- 6,00 mètres lorsqu'il s'agit de desservir plus de deux habitations ou une activité,
- 4,00 mètres lorsqu'il s'agit de desservir une ou deux habitations.

3.4 - Prescriptions particulières

3.4.1 - Secteur 1AUa

- **Ouest (« Theuriet »)** : l'accès automobile depuis la rue J.Desaché se fera à partir de la voie privée existante.

Une continuité de cheminement piéton devra être assurée entre la zone Ua bordant la rue du Dr Patry et la zone NL.

- **Est (« Couvent »)** : l'accès automobile se fera depuis la rue Rabelais.

Une continuité de cheminement piéton devra être assurée entre la rue Rabelais et l'extrémité sud-ouest du terrain de l'école maternelle (pour joindre la rue du 11 Novembre).

Une liaison piétonne avec les parcelles de l'école et de l'ancien couvent (chapelle-théâtre) est souhaitée.

3.4.2 - Secteur 1AUb

- **Au dessus de la Jugeraie** : l'accès automobile (voie de desserte) se fera en un seul point à partir de la rue du Louroux.

- **Les Bonnevaux** : la desserte automobile devra être réalisée à partir du carrefour rue du 8 mai / rue Rabelais. Une liaison piétonne sera établie entre ce carrefour et la rue du Château Gaillard (continuité vers le Collège).

Un cheminement piéton sera également réalisé le long du ruisseau.

- **Les Fontenelles** :

- Une voie structurante traversera le secteur entre la rue André Malraux et la rue de Loches.
- Une voie de desserte assurera la jonction entre la voie précédente et l'accès depuis la rue de Loches.
- Un cheminement piéton assurera la liaison entre la rue André Malraux et la rue de Loches, par l'intermédiaire du chemin existant pour cette dernière partie (passage réseaux EU-EP).

- **Les Vignes de la Cornicherie** :

- Une voie structurante traversera le secteur entre la route des Coteaux et la rue de Loches (carrefour commun avec la voie venant des Fontenelles).
- Une liaison douce (piétons et vélo) devra être créée, qui prendra appui sur la RD760 (en sécurisant l'accès) et assurera la liaison entre la rue de Loches et la route des Coteaux. Cette voie devra être connectée au lotissement existant (cf. Le schéma et le parti d'aménagement joints en annexe).

- **Les Trois Marchands** :

- Une voie structurante traversera la secteur entre le carrefour route de Sepmes / voie structurante de la zone commerciale et de la rue de Loches. (*nota : la traverse de la zone NL et le franchissement de la Manse devront être traités avec soin et avoir un impact le plus limité possible dans la vallée. Une portion de parcours à sens unique pourrait être envisagée.*)
- Une voie de desserte reliera la rue de la Chaume à l'attente déjà réalisée dans le lotissement Ub existant (jonction avec la rue du Thoizelet).
- Une continuité de piste cyclable et de cheminement piéton devra être assurée à travers le secteur entre la zone commerciale et la rue de Loches.

- Les Chauffeaux :

- Une voie structurante traversera le secteur, en liaison entre la route des Archambaults et le carrefour giratoire sur la RN 10 donnant accès à la zone commerciale.
- Une continuité de piste cyclable et de cheminement piéton devra être établie sur ce même itinéraire.
- Une continuité de cheminement piéton devra être également assurée entre le haut de la zone (la Croix de Bois - Chemin Rural n°16) et les équipements du bas (extension des sports, hôpital), et la RN 10.

ARTICLE 1AUa/1AUb 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 des 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 notamment) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

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 .

4.4 - Prescriptions particulières

- **Les Fontelles** : la liaison prévue avec la rue de Loches permet le passage des réseaux d'eaux usées et pluviales, vers la Cornicherie.

- **Les Vignes de la Cornicherie** : la continuité des réseaux d'eaux usées et pluviales doit être assurée entre la rue de Loches et la route des Coteaux.

- **Les Trois Marchands et les Chauffeaux** : l'aménagement devra prendre en compte la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales pour l'ensemble du bassin versant urbanisé afin de ne pas multiplier les petits ouvrages de rétention au gré des opérations successives.

ARTICLE 1AUa/1AUb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

ARTICLE 1AUa/1AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Secteur 1AUa

6.1.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

6.1.2 - Exceptions

Des implantations différentes peuvent être admises dans les conditions suivantes :

- avec un retrait maximum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement lorsque cette implantation est liée au parti architectural ou au prolongement des constructions contiguës, à condition de respecter la continuité visuelle de la rue (voir croquis en annexe) ;
- avec un retrait plus important lorsque la continuité visuelle de la rue est assurée en limite de voie par un bâtiment existant (construction nouvelle en second rang), ou par un mur de clôture d'une hauteur minimale de 2,00 mètres, existant ou prévu dans le projet de construction ;
- les constructions à usage d'annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à la voie ; elles doivent respecter l'harmonie avec les constructions voisines ; les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction.

Des implantations différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie avec les constructions voisines :

- travaux destinés à améliorer l'hygiène d'un local (extensions de faible ampleur pour création de sanitaires par exemple) ;
- extension, réhabilitation, surélévation de bâtiments édifiés avant la date d'approbation du P.L.U. qui ne respectent pas les règles précédentes ;
- impératifs techniques dûment justifiés liés à la destination de la construction et rendant impossible le respect des règles précédentes (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipements d'infrastructures,...) ;
- règles propres à un projet d'ensemble (lotissement, permis groupé).

6.1.3 - Terrain situé à l'angle de deux rues

Les constructions doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur chacune des voies.

6.2 - Secteur 1AUb

6.1 - Règles générales

6.1.1 En dehors des espaces urbanisés et des portions de territoires couvertes par des orientations d'aménagement spécifiques, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public.

- à l'extension des constructions existantes

Exception : Sur le secteur des Vignes de la Cornicherie, les constructions seront édifiées avec un retrait d'au moins 50 mètres par rapport à la RD 760.

6.1.2 A l'exception des cas précédents, les constructions peuvent être implantées :

- soit avec un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit en alignement de l'une des constructions voisines si ces dernières sont implantées à moins de 5,00 mètres.

6.1.3 Dans le cas de portions de territoire couvertes par des orientations d'aménagement spécifiques, l'implantation des constructions doit être compatible avec ces orientations.

6.2 - Autres dispositions possibles

Celles-ci ne s'appliquent pas pour les cas visés en 6.1.1

- Dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, permis de construire groupé,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des implantations à l'alignement des voies ou à moins de 5,00 mètres en retrait peuvent être autorisées, à condition que les règles d'implantation soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même et à condition de respecter l'harmonie générale (harmonisation des façades, régularité des décrochements par rapport aux voies, recherche de mise en scène des constructions,...).
- Des implantations différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie avec les constructions voisines et de pas occasionner une gêne pour la sécurité routière :
 - travaux destinés à améliorer l'hygiène d'un local (extensions de faible ampleur pour création de sanitaires par exemple) ;
 - extension, réhabilitation, surélévation de bâtiments édifiés avant la date d'approbation du P.L.U. qui ne respectent pas les règles précédentes ;
 - impératifs techniques dûment justifiés liés à la destination de la construction et rendant impossible le respect des règles précédentes (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipements d'infrastructures,...).
 - Impossibilités techniques dûment justifiées pour les annexes de satisfaire aux règles précédentes ; dans ce cas l'aspect des matériaux utilisés doit être équivalent à ceux du bâtiment principal ;

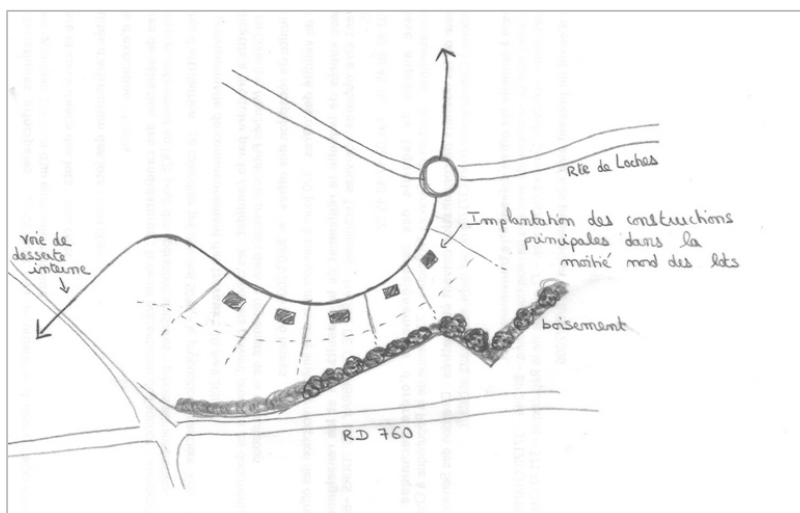
Toute saillie sur la voie publique est interdite, y compris pour les reconstructions.

Exceptions :

- Les Vignes de la Cornicherie :
 - Le long de la RD 760, l'implantation des constructions principales se fera face à la voie de desserte interne, dans la moitié nord des lots individuels (cf. Schéma page suivante).
 - Pour l'implantation des constructions principales en façade de la RD 760, le sens de faitage sera parallèle à la voie de desserte interne.

(cf. Schéma et parti d'aménagement joints en annexe).

Schéma : Implantation des constructions principales proches de la RD 760



ARTICLE 1AUa/1AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Secteur 1AUa

7.1.1 - Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur une limite latérale au moins.

Lorsqu'une construction édifée à l'alignement n'est pas implantée sur les deux limites latérales, la continuité visuelle des façades doit être assurée à l'alignement par un mur de clôture d'une hauteur minimale de 2,00 mètres, par un porche ou tout élément de maçonnerie ornemental. La hauteur maximale du mur est guidée par la cohérence avec l'environnement immédiat.

Exceptions :

- les constructions à usage d'annexes peuvent être implantées sur les limites ou en retrait par rapport à celles-ci ; elles doivent respecter l'harmonie avec les constructions voisines ;
- les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3,00 mètres ;
- un projet d'ensemble (lotissement, permis groupé) peut avoir ses règles propres (tout en restant dans l'esprit d'un quartier de centre-ville). Toutefois, les règles générales s'appliquent pour les limites formant périmètre de la zone.

7.1.2 - Implantation par rapport aux autres limites séparatives

- En harmonie avec les constructions voisines, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives, ou en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au point le plus rapproché de la limite avec un minimum de 3,00 mètres. Cette disposition de retrait minimum ne s'applique pas aux petits édifices dont la surface est inférieure à 6 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 mètres.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3,00 mètres.

7.2 - Secteur 1AUB

7.2.1 - Règles générales sauf limites avec les zones A, N et 2 AU

- **Par rapport aux limites latérales**, les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une des limites latérales, en respectant par rapport à l'autre un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au point le plus rapproché de la limite avec un minimum de 3,00 mètres ;
- soit en retrait des 2 limites latérales, dans les mêmes conditions que ci-avant.
- **Par rapport aux autres limites** : les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au point le plus rapproché de la limite avec un minimum de 3,00 mètres. Cette disposition de retrait minimum ne s'applique pas aux petits édifices dont la surface est inférieure à 6 m² et la hauteur est inférieure à 2,50 mètres.

Exceptions

- Les constructions à usage d'annexes peuvent être implantées sur les limites ou en retrait par rapport à celles-ci ; elles doivent respecter l'harmonie avec les constructions voisines ;
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, permis de construire groupé,...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limite ou avec un recul minimum de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives
- Des dispositions différentes peuvent également être admises à condition de respecter l'harmonie avec les constructions voisines :
 - travaux destinés à améliorer l'hygiène d'un local (extensions de faible ampleur pour création de sanitaires par exemple) ;
 - extension, réhabilitation, surélévation de bâtiments édifiés avant la date d'approbation du P.L.U. qui ne respectent pas les règles précédentes ;
 - impératifs techniques dûment justifiés liés à la destination de la construction et rendant impossible le respect des règles précédentes (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipements d'infrastructures,...
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites avec un minimum de 3,00 mètres.

7.2.2 - Limites avec les zones A, N et 2 AU

Les constructions et les piscines doivent respecter un retrait minimum de 5,00 mètres par rapport à ces limites.

ARTICLE 1AUa/1AUB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale :

- si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies éclairant des pièces habitables, à la hauteur au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres ;
- lorsque aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie éclairant des pièces habitables, et sous réserve que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie soient satisfaites, à la moitié de la hauteur au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de trois mètres.

Des distances supérieures peuvent être exigées en fonction de leur ampleur pour les bâtiments à usage d'activités.

Des distances inférieures peuvent être admises, sous réserve que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie soient satisfaites et qu'il ne soit pas porté atteinte à la qualité de l'environnement :

- pour des aménagements destinés à l'amélioration du confort sanitaire ;
- pour les piscines.

ARTICLE 1AUa/1AUb 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain

ARTICLE 1AUa/1AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

La hauteur des constructions est mesurée :

- pour celles implantées à moins de 5,00 mètres de l'alignement, à partir du point de la voie situé dans l'axe de la façade ;
- pour celles implantées à plus de 5,00 mètres de l'alignement, à partir du sol naturel avant tous travaux d'aménagement, à l'aplomb de l'égout ou du faîtage dans l'axe de la façade ou du pignon.

Les locaux techniques, les éléments de superstructures (cheminées, antennes, cages d'ascenseurs,...) et de modénature (lucarnes,...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

10.2 Secteur 1AUa :

- Secteur Theuriet : la hauteur est limitée à rez de chaussée : 3,50 mètres à l'égout et 6,00 mètres au faîtage
- Secteur Couvent : la hauteur est limitée à 6,00 mètres à l'égout et 10,00 mètres au faîtage.

10.2 Secteur 1AUb :

la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,00 mètres à l'égout et 12,00 mètres au faîtage dans le cas général ;
- 3,00 mètres à l'égout et 6,00 mètres au faîtage pour les annexes non accolées au bâtiment principal et comprises dans la bande de 3,00 mètres à partir de la limite séparative.
- 9,00 mètres au faîtage (soit R+1+combles aménageables) pour les constructions édifiées en partie haute du quartier des Chauffeaux (secteur de la Croix de Bois).

10.3 Exceptions

- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général ou collectifs.
- dans le bas du quartier des Chauffeaux , pour le secteur aux abords de la RN10 et de l'hôpital, une hauteur à l'égout jusqu'à 10 mètres pourra être admise en fonction du programme d'aménagement .

ARTICLE 1AUa/1AUb 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.

L'architecture des constructions annexes réalisées en façade sur rue doit être en harmonie avec la construction existante.

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%, et à l'intérieur d'opérations d'ensemble ayant leurs règles propres.

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.

Pour les rénovations, réhabilitations et extensions de bâtiments existants, à l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages, les percements des façades tournés vers un espace public 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 bâtiments d'activités et les annexes :

- les bardages d'aspect équivalent à l'ardoise,
- les bardages bois de couleur naturelle claire ou peints en nuances gris clair ou beige clair,
- les bacs métalliques de teinte ardoise ou peints en nuances gris clair ou beige clair

Pour les bâtiments d'activités, les façades peuvent comporter plusieurs teintes dont le choix doit concourir à animer les façades et alléger les volumes, tout en restant sobre et discret.

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 m² 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 m² 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 70-75/m² en secteur 1AUa et 55-60 / m² en secteur 1AUb), d'aspect vieilli (non uniformément rouge).

ainsi que les matériaux d'aspect équivalent aux précédents.

Pour les bâtiments d'activités, les bacs métalliques de teinte ardoise peuvent être en outre autorisés.

- 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.

Pour les constructions nouvelles, l'harmonie avec les constructions voisines doit être recherchée.

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 houteaux de plus de 0,60 mètre de hauteur,
- les remplissages des tympans 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 des nuances 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

11.7.1 – Extensions d'un bâti ancien

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.

11.7.2 – Extension d'un bâtiment récent, et constructions neuves

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.

11.8 - Clôtures

11.8-1 En dehors des limites avec les zones AU, A et N :

- **La clôture doit être constituée :**
 - soit d'un grillage sur piquets métalliques ou poteaux béton fins ;
 - soit d'un mur-bahut, droit (ou à redans lorsque le terrain est en pente) de 0,80 à 1,00 mètre de hauteur, surmonté, par exemple, par une grille ou un grillage sur piquets métalliques. Le matériau doit être de la pierre ou un matériau enduit, de teinte « tuffeau clair ».
- **Hauteur :**
 - Sur rue, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre par rapport au niveau de la voie, quelle que soit la topographie du terrain. Toutefois, pour les clôtures implantées en haut de talus la hauteur est mesurée par rapport au sol naturel. Les piliers de portails peuvent avoir une hauteur légèrement supérieure. Une hauteur plus importante peut être autorisée si elle est liée à une activité (protection physique et visuelle de dépôts par exemple).
 - Sur limites séparatives, cette hauteur ne doit pas excéder 1,80 mètre par rapport au terrain naturel.
- **En bordure du domaine public**, la clôture doit être édifiée à l'alignement existant ou futur. Elle peut toutefois être établie en retrait de l'alignement en cas de création de places de stationnement pour "visiteurs" et pour une entrée de parcelle réservant un espace de « stockage de véhicules » en avant du portail.
- La construction de murs de clôtures d'une hauteur maximum de 2,00 mètres peut être autorisée dans le prolongement de murs anciens de qualité, en reprenant les formes et natures de matériaux de ceux-ci.
- Les murs anciens de qualité et les haies existantes en limites de propriétés (sur voies et espaces publics comme en limites séparatives) doivent être conservés, un percement d'ampleur limitée (4,00 mètres maximum) étant autorisé.
- **Sont interdites** les clôtures en plaques de ciment moulé, en tubes métalliques, les formes et les structures compliquées (formes arrondies, bateaux,...).

11.8.2 - Limites avec les zones AU, A et N :

La clôture doit être exclusivement constituée par un grillage à grandes mailles sur piquets métalliques, poteaux béton fins, ou piquets bois. La constitution d'une haie, ou mieux de petits

bosquets , d'essences arborées locales est recommandée. La hauteur en limite de zone AU ne doit pas excéder 1,80 mètre.

11.8.3 - D'autres dispositions peuvent être admises à l'intérieur d'opérations d'ensemble ayant leurs règles propres. Les prescriptions précédentes s'appliquent alors uniquement sur les limites de l'opération.

11.8.4 – Pour le secteur 1 AUbb, les clôtures en limite séparatives doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau. Si une haie complète le grillage en limite avec le secteur NL, cette haie ne doit pas être continue, mais doit présenter des « fenêtres » sur l'espace naturel.

11.9 -Abris de jardin

Pour être considérés comme tels, les édifices doivent avoir une surface inférieure à 20 m² et une hauteur inférieure à 3,00 mètres.

Ceux vus en premier plan depuis l'espace public doivent être réalisés comme une construction principale, selon l'ensemble des prescriptions de l'article 11.

Dans les autres situations, les parois peuvent être en maçonnerie enduite (enduit teinté), enduite et peinte, ou en bois, de teinte plutôt sombre dans les tons de gris ou verts , et la couverture doit être en ardoises, ou en bardeaux bitumés ton ardoise. Une couverture en toiles plates peut être admise dans le cas où la construction principale est déjà couverte avec ce matériau.

ARTICLE 1AUa/1AUB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

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

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

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé :

- **Pour les logements**
 - réalisés avec aides de l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
 - autres : au minimum 2 places de stationnement par logement.
- **Pour le commerce** : 1 place de stationnement par 15 m² de surface de vente ;
- **Pour l'hôtellerie** : 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- **Pour les restaurants** : 2 places de stationnement par 20 m² de salle à manger ;
- **Pour les bureaux et services** : 1 place de stationnement par 15 m² de S.H.O.N. ;

12.3 - Exceptions :

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de bâti ancien (changement de destination, extensions limitées, aménagement de combles, ...).

Dans le cas où des constructions existantes sont démolies pour édifier une construction neuve, les places de stationnement calculées théoriquement selon l'exigence ci-avant, sont réputées déjà acquises.

ARTICLE 1AUa/1AUB 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 - 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.

Exception : Sur le secteur des Vignes de la Cornicherie :

- Les essences locales devront être privilégiées, tant dans les espaces publics que privés.
- Les franges boisées existantes le long de la RD 760, devront être conservées et prolongées.

(cf. Le schéma et parti d'aménagement joints en annexe).

13.3 - Permis groupé, opération d'ensemble, activité

Un espace vert destiné à la détente, aux jeux d'enfants doit être aménagé dans chaque opération ; celui-ci devra participer directement à l'ambiance de l'opération par sa situation (centrale), son traitement paysager et son aménagement. Cette disposition n'est pas imposée dans le sous secteur 1AUbb.

Exception : Les Vignes de la Cornicherie : Un espace de détente devra être créé dans la partie qui surplombe la large bande végétale, et non au pied de la RD 760.

(cf. Le schéma et parti d'aménagement joints en annexe).

Le plan de masse des opérations doit comporter le plan de composition végétale. Le traitement des espaces libres doit être particulièrement soigné, côté voie publique et en périphérie d'opération.

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

Le C.O.S. n'est pas réglementé pour le secteur 1AUa.

Le C.O.S. est fixé à 0,5. pour le secteur 1AUb.