



# Esvres

**Esvres-sur-Indre**

## **Plan Local d'Urbanisme**

**Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du :**

**MODIFICATION N°2**

**RÈGLEMENT**

# **SOMMAIRE**

<b>PRESENTATION DU REGLEMENT</b>	<b>P 2</b>
Présentation synthétique des différentes zones et secteurs	p 3
Structure du règlement littéral pour chaque zone	p 5
Éléments de définition	p 6
<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>P 9</b>
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>P 15</b>
Règlement applicable à la zone UB	p 16
<b>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</b>	<b>P 29</b>
Règlement applicable à la zone AU	p 30

# **PRESENTATION DU REGLEMENT**

## 1. PRESENTATION SYNTHETIQUE DES DIFFERENTES ZONES ET SECTEURS

Sur la base des articles L. 123-1 et des articles R. 123-4 à R. 123-8 (qui définissent 4 grands types de zone : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en 10 zones différentes :

5 zones urbaines : 3 zones mixtes **UA, UB, UD**, et 2 zones spécifiques, **UE** et **UX**

1 zone à urbaniser : **1AU**

1 zone d'urbanisation future : **AU**

1 zone agricole : **A**

1 zone naturelle : **N**

### ZONES URBAINES : ZONES U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 5 zones urbaines (UA, UB, UD, UE et UX) relèvent de deux ensembles différents :

#### - LES ZONES URBAINES RESIDENTIELLES MIXTES :

**UA : zone centrale, centre-ville ou centre-bourg, comportant du logement, du commerce, des bureaux, des équipements, etc. souvent dense.**

La zone UA comprend deux secteurs :

- *le secteur UA<sup>1</sup>* : centre-bourg en zone inondable d'aléa faible,
- *le secteur UA<sup>2</sup>* : centre-bourg en zone inondable d'aléa fort.

**UB : zone qui recouvre une partie de l'urbanisation résidentielle, hors centre-ville historique.**

La zone UB se décompose en quatre secteurs :

- *le secteur UB<sup>a</sup>* : secteur de transition entre le centre ancien et les quartiers Nord du plateau,
- *le secteur UB<sup>b</sup>* : secteur des quartiers Nord du plateau et Est du bourg (densité moyenne à faible),
- *Le secteur UB<sup>c</sup>* : secteur localisé au Nord du château de Vaugrignon entre le centre ancien et les quartiers Nord du plateau.

Le règlement ne prévoit pas de règle de surface afin de faciliter l'insertion de construction nouvelle dans la trame urbaine existante et prévoit une emprise au sol limitée à 60%.

- *le secteur UB<sup>1</sup>* : secteur urbanisé zone inondable d'aléa faible,
- *le secteur UB<sup>2</sup>* : secteur urbanisé zone inondable d'aléa fort,

**UD : zone d'habitat des hameaux**

La zone UD se décompose en deux secteurs :

- *le secteur UD<sub>a</sub>* : Secteur d'intérêt patrimonial (cœurs des hameaux),
- *le secteur UD<sub>b</sub>* : secteur d'extension d'habitat résidentiel à partir des cœurs de hameaux,

**- LES ZONES URBAINES D'AFFECTATION SPECIFIQUE :**

**UE : zone d'équipements collectifs à l'échelle de la ville**

**UX : zone d'activité, le cas échéant à dominante artisanale, industrielle, tertiaire ou commerciale**

La zone UX se décompose en cinq secteurs :

- *le secteur UX<sub>a</sub>* : secteur d'activités mixtes,
- *le secteur UX<sub>d</sub>* : secteur d'activités à dominante de commerces et de services du Grand Berchenay,
- *le secteur UX<sub>3</sub>* : secteur d'activités en zone inondable (aléa 3),
- *le secteur UX<sub>n</sub>* : secteur d'activités mixtes du Grand Berchenay,
- *le secteur UX<sub>t</sub>* : secteur d'activités tertiaires, localisé au lieu-dit « La Dorée ».

**ZONES A URBANISER : ZONE 1AU**

Ce sont les secteurs à caractère agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire.

**ZONE 1AU : ZONE A URBANISER ET DESTINEE A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE**

Elle comprend les secteurs suivants :

- *le secteur 1AU* à dominante d'habitat "Le Peu",
- *le secteur 1AU* à dominante d'habitat "Vaugrignon",
- *le secteur 1AU* à dominante d'habitat "Les Jardins du Vallon 2".

**ZONE 1AU : ZONE A URBANISER D'AFFECTATION SPECIFIQUE**

Elle comprend le secteur suivant :

- *le secteur 1AU<sub>e</sub>* : secteur à dominante d'équipements,
- *le secteur 1AU<sub>x</sub>* : secteur à dominante d'activités tertiaires.

**ZONES D'URBANISATION FUTURE : ZONES AU**

La zone AU est une zone de développement urbain dont l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Elle correspond à trois sites distincts :

- *le secteur AU* «*La Chaussée*»,
- *le secteur AU* «*Les Reçais*».

### **ZONE AGRICOLE : ZONE A**

Zone strictement dévolue à l'agriculture (ou aux services publics ou d'intérêt collectif).

### **ZONES NATURELLES : ZONES N**

Zone naturelle de protection se composant de 7 secteurs :

- *le secteur Ne* : secteur d'équipements en zone naturelle,
- *le secteur Nh* : secteur bâti en zone naturelle,
- *le secteur Nha* : secteur dont les derniers espaces libres sont constructibles,
- *le secteur Nl* : secteur de loisirs en zone naturelle,
- *le secteur N<sup>3</sup>* : secteur inondable d'aléa fort,
- *le secteur N<sup>4</sup>* : secteur inondable d'aléa très fort,
- *le secteur Np* : secteur de protection des sites et des paysages.

## **2. STRUCTURE DU REGLEMENT LITTERAL POUR CHAQUE ZONE**

**Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU un règlement organisé sur le modèle suivant :**

### **Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**

### **Article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Article 3 – Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public**

### **Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux**

### **Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

- 1 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones relevant de l'assainissement collectif
- 2 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- 3 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones de préservation de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager

### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1 – Voies ouvertes à la circulation automobile
- 2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables, parcs publics...

**Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Article 9 – Emprise au sol des constructions**

**Article 10 – Hauteur maximale des constructions**

**Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

**Article 12 – Aires de stationnement**

- 1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles
- 2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

**Article 13 – Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

**Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **3. ELEMENTS DE DEFINITION**

#### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

##### **Emprise au sol visée aux articles 9**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé (EBC). Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant,

les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette (SHON) ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (*Article R. 123-10 du Code de l'urbanisme*).

### **CONSTRUCTION**

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.

### **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

### **ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics divers.

### **MARGES DE RECUl PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

### **SHOB ET SHON – Surfaces de plancher**

La définition et le mode de calcul de la **surface hors œuvre brute (SHOB)** et de la **surface hors œuvre nette (SHON)** d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- Articles L. 112-1 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme
- Décret n° 88-1151 du 26 décembre 1988
- Circulaire Équipement n° 90/80 du 12 novembre 1990



- Circulaire Logement n° 99-49 du 27 juillet 1999
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000
- Décret n° 2000-1272 du 26 décembre 2000.

### **TERRAIN**

Est considéré comme terrain ou "unité foncière", tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

### **PROLONGEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.

Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à l'utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

**TITRE 1**

**DISPOSITIONS GENERALES**

### CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

### PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

**Article R. 111-2 :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.»

**Article R. 111-3-2 :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

**Article R. 111-4 :** « Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à :

- a) la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existante avant le commencement des travaux.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

**Article R. 111-14-2 :** « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**Article R. 111-15 :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22. »

**Article R. 111-21 :** « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

**Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement :**

### *Sursis à statuer*

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'urbanisme.

### *Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement (Article L. 421-3)*

### *Habitations légères de loisirs*

Articles R. 444-1 à R. 444-4 qui définissent les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs (HLL).

**Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :**

*Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 123-13,*

*Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du plan local d'urbanisme.*

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

#### **1 – Les zones urbaines sont constituées par :**

La zone UA : zone de centralité

La zone UB : zone de transition entre le centre-ville et les secteurs d'habitat individuel

La zone UD : zone d'habitat des hameaux

La zone UE : zone d'équipements

La zone UX : zone à vocation d'activités économiques

#### **2 – Les zones à urbaniser sont constituées par les zones 1AU**

**Les zones AU sont des zones ouvertes à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD, les orientations d'aménagement et le présent règlement**

#### **3 – Les zones agricoles, zone A**

#### **4 – Les zones naturelles et forestières, zone N**

### **ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

### **PERMIS DE DEMOLIR**

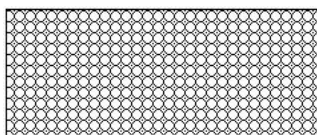
Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L. 430-1s et R. 430-1s du Code de l'urbanisme.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

### PRESCRIPTIONS DU PLU

#### ESPACES BOISES CLASSES À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



#### PLANTATIONS A REALISER

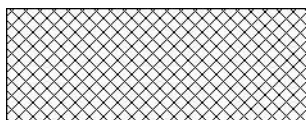
Les espaces de "plantations à réaliser" mentionnés aux plans sont inconstructibles. La réalisation de cheminements piétons et vélos est toutefois autorisée.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :



#### EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIE ET OUVRAGE PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL ET ESPACE VERT

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (ou un trait hachuré pour les chemins) et répertoriés par un numéro de référence.



### INDICATIONS DIVERSES

#### ***Continuité de voirie à créer***

Lorsque deux flèches indicatives de liaison routière sont portées au plan l'une orientée vers l'autre, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de voirie automobile.



#### ***Indication de localisation de voirie***



#### ***Indication de localisation d'espace public***



### **MARGES DE REcul LE LONG DES VOIES**

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long de certaines voies routières classées à grande circulation en dehors des parties actuellement urbanisées (marges de recul résultant de l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme).

## **TITRE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES A DOMINANTE D'HABITAT

## ZONE UB

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone recouvre une partie de l'urbanisation résidentielle, hors centre-ville historique. Elle comprend les quartiers constitués d'ensembles homogènes de type pavillonnaire (lotissements classiques), isolés ou accolés, ou maisons de ville. On y trouve également quelques unités d'habitat collectif et des équipements. Les densités et les hauteurs sont relativement basses.

Ces quartiers n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination à l'échéance du PLU modifié.

Toutefois, une restructuration de certains espaces libres existants doit être envisagée afin d'engager une politique de renouvellement urbain. De même qu'une densification peut être engagée à partir des espaces faiblement bâtis.

Par ailleurs, les principaux enjeux sont liés à la poursuite de la requalification des espaces publics et notamment le réseau de voiries secondaires afin de développer les circulations douces.

### **La zone UB se décompose en quatre secteurs :**

#### *- Le secteur UBa*

Il correspond aux espaces localisés entre le centre ancien et les quartiers Nord du plateau.

Le règlement ne prévoit pas de règle de surface afin de faciliter l'insertion de construction nouvelle dans la trame urbaine existante.

#### *- Le secteur UBb*

Il correspond aux quartiers Nord du plateau et Est du bourg.

Les dispositions réglementaires visent à maintenir la structure urbaine existante en évitant les densifications excessives.

#### *- Le secteur UBc*

Il correspond à un espace localisé au Nord du château de Vaugrignon entre le centre ancien et les quartiers Nord du plateau.

Le règlement ne prévoit pas de règle de surface afin de faciliter l'insertion de construction nouvelle dans la trame urbaine existante et prévoit une emprise au sol limitée à 60%.

#### *- Les secteurs UB1<sup>1</sup> et UB1<sup>2</sup>*

Ils correspondent à la partie du val inondable urbanisée classée en aléas faibles et forts dans le Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de l'Indre.

Compte tenu du risque existant des restrictions s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation du sol (articles 1, 2 et 9 du règlement).

### DISPOSITIONS GENERALES

#### **Adaptations mineures**

Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

#### **Constructions existantes juridiquement légales non conformes aux règles applicables à la zone**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

#### **Constructions détruites par sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

#### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructures**

Ils sont autorisés dans la zone. Seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

### UB-ARTICLE 1 :

#### **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ou de mobil-homes sur terrains nus.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

#### **De plus dans les secteurs inondables UBi<sup>1</sup> et UBi<sup>3</sup>,**

- Les nouveaux équipements de secours et de santé tels que les centres de secours, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- Les ouvrages, remblaiement ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, les parkings souterrains et locaux techniques en sous-sol.

- Les nouvelles stations d'épuration des eaux usées, installations de traitement des déchets ou de traitement d'eau potable.
- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie et comportant le stockage et/ou la fabrication de produits dangereux.
- Les carrières et stockages de matériaux de carrières.

### **UB-ARTICLE 2 :**

### **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.
- Les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition de ne pas augmenter les nuisances.

#### **De plus dans les secteurs inondables UBi<sup>1</sup> et UBj<sup>3</sup>,**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.
- La surélévation de constructions à usage d'habitation et le changement de destination d'une construction existante en habitation sont admis à condition qu'il soit possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues et doté d'ouvertures suffisantes aisément accessibles de l'intérieur et de l'extérieur pour permettre l'évacuation des habitants en cas d'inondation.

**Pour ces deux points** cet espace refuge aura une SHON au moins égale à 15% de la SHON totale du logement avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement.

Les travaux d'extension et de modernisation des équipements de secours et de santé existants sont admis à condition de réduire la vulnérabilité, de ne pas augmenter les capacités d'hébergement et d'améliorer qualitativement l'accueil des personnes à mobilité réduite.

- En cas de reconstruction volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles...) et de service, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.

#### **Avertissement**

Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

La direction des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune

### **UB-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

#### **CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES**

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

#### **ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **VOIRIE NOUVELLE**

- Les voies publiques ou privées doivent :
  - par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
  - participer au maillage viaire et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
  - présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.
- Les voies en impasse sont à éviter. Dans le cas contraire, elles doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

#### **PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS**

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter-quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

### **UB-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

- Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui rejette des eaux usées.

- Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.
- En outre, si un réseau public est prévu dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée sur ce réseau.

### **Eaux pluviales**

- Si un réseau public existe (collecte ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.  
Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.
- Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme étant insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval.

### **RESEAUX DIVERS**

- Les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

### **COLLECTE DES DECHETS URBAINS**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

## **UB-ARTICLE 5 :**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

#### **Dans le secteur UBa**

Pas de prescription.

#### **Dans le secteur UBb**

*Règle générale*

Dans le secteur UBb, la superficie minimale des terrains est fixée à 500 m<sup>2</sup>.

*Exceptions*

La règle générale peut ne pas s'appliquer pour un terrain de taille inférieure dans les cas suivants :

- s'il s'agit d'un terrain enserré entre des propriétés construites et ayant accès à une voie ouverte à la circulation générale,
- dans le cadre d'une opération de restauration, extension ou changement de destination d'une construction existante.

#### **Dans le secteur UBc**

Pas de prescriptions.

### UB-ARTICLE 6 :

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 m de l'alignement.

Le retrait peut être diminué ou nul dans les cas suivants :

- lorsqu'il existe déjà des constructions à moins de 6 m sur des parcelles voisines
- pour la surélévation l'extension, la reconstruction, le changement de destination d'un bâtiment existant,
- en fonction de considérations techniques (forme du parcellaire), architecturales ou urbanistiques dûment justifiées,
- dans le cadre d'un permis groupé.

### UB-ARTICLE 7 :

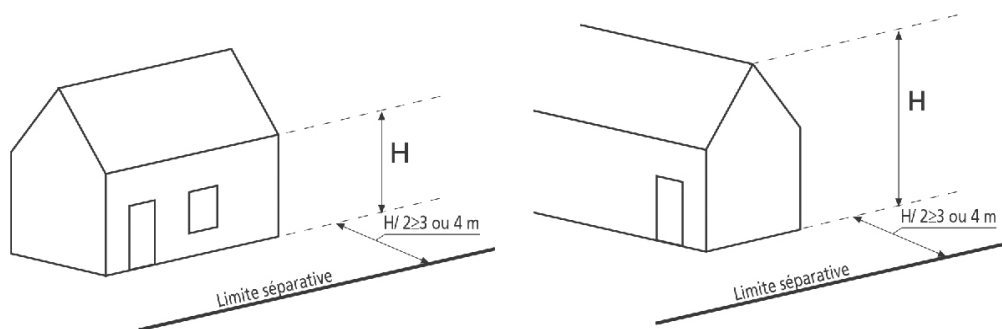
### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s)
- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite(s) séparative(s) la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (prise au point haut) avec un minimum de 3 m.
- Les annexes peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

#### Exceptions

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas d'impossibilité justifiée (caractéristiques ou occupation du terrain),
- pour les permis groupés,
- pour la reconstruction, l'extension des constructions situées à moins de 3 m.



### UB-ARTICLE 8 :

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

### **UB-ARTICLE 9 :** **EMPRISE AU SOL**

#### **Dans le secteur UBa**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut être supérieure à 50% de la surface du terrain.

#### **Dans la secteur UBb**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut être supérieure à 40% de la surface du terrain.

#### **Dans la zone inondable**

##### *Constructions nouvelles*

##### **Dans le secteur UBi<sup>1</sup> uniquement**

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

##### **Dans la zone UBi<sup>3</sup> uniquement**

- L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

- L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

#### **Dans le secteur UBc**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut être supérieure à 60% de la surface du terrain.

##### *Extensions :*

Pour les constructions existantes ayant une existence juridique à la date de prescription du PPR (22 Mars 2002) les extensions conduisant à dépasser les plafonds indiqués ci-dessus sont limitées à :

- 50 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m<sup>2</sup>,

- 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de services, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **Dans l'ensemble de la zone**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations d'amélioration du bâti ancien qui visent la création de cuisines, salles de bains et sanitaires à condition que l'accroissement de l'emprise au sol provoquée par l'opération ne soit pas supérieur à 20% de l'emprise au sol du bâtiment initial et ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>.

### **UB-ARTICLE 10 :** **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, capteurs solaires) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. Ils devront néanmoins faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+2) pour l'habitat collectif et 2 niveaux (R+1) pour l'habitat individuel.
- Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif.

### **UB-ARTICLE 11 :** **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **REGLE GENERALE**

- En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.
- *A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés et inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

#### **REGLES PARTICULIERES**

##### **Adaptation au sol**

- Le plancher du rez-de-chaussée doit se situer au niveau du sol naturel.
- Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière que le plancher du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximale de 0,60 m de tout point du sol naturel.



- La liaison avec le terrain naturel doit être traitée avec des éléments architecturaux tels que perrons, terrasses ou marches.
- Les mouvements de terrain sont interdits, à l'exception de ceux qui sont nécessaires pour s'adapter à la topographie du sol de la parcelle. Ils doivent être réalisés avec des pentes douces (7% au maximum) s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, et sous réserve que ces mouvements de terre n'entraînent pas l'obligation de créer des murs de soutènement et n'amènent pas d'eau de ruissellement sur les propriétés voisines.
- Dans le cas de garage en sous-sol, on recommande d'éviter l'accès sur la façade la plus exposée au domaine public. Les abords des rampes d'accès doivent être paysagés afin de les dissimuler au maximum.

### Façades

- Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traités avec soin.
- Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.
- Le traitement des façades doit être sobre, le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.
- La couleur de l'enduit terminé doit être de teinte légèrement ocrée selon la dominante locale (l'enduit sera réalisé de préférence au mortier de chaux blanche et de sable "du Loir").

### Toitures

- Les toitures à deux pentes sont la règle. La pente minimum doit être de 40° pour les bâtiments.
- Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :
  - l'ardoise naturelle 32/22
  - la petite tuile plate traditionnelle de ton brun rouge (70-75 au m<sup>2</sup>),
  - l'ardoise artificielle à condition qu'elle ait les mêmes dimensions 32/22 (une tolérance est admise jusqu'à 40/24), le même aspect, la même couleur, que l'ardoise naturelle et qu'elle soit posée selon les mêmes techniques.
- Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.

### Percements

- Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades. Ainsi, les percements doivent en général avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Exceptionnellement, les baies peuvent avoir la forme d'un rectangle plus large que haut.
- Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.
- Les châssis de toit doivent être encastrés (dimensions maximales 114 x 118).

### Volumétrie

Le gabarit des constructions doit s'inscrire dans l'échelle générale des constructions de la rue.

### **Couleurs**

• Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

• Les couleurs des menuiseries autorisées sont les suivantes : beige (RAL 1015), gris perle (RAL 7035), vert blanc (RAL 6019), vert pâle (RAL 6021), blanc cassé, bleu clair. Toutefois des coloris plus foncés peuvent être utilisés pour les portes d'entrée (vert foncé, bleu foncé, brun rouge foncé, bordeaux). Pour les menuiseries en aluminium ou en PVC, le blanc est admis.

Les bords de toiture peuvent recevoir une teinte plus soutenue.

### **Antennes, paraboles et pylônes**

Les antennes y compris les paraboles doivent être implantées de manière à limiter leurs impacts, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

### **Restauration des bâtiments anciens**

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, modénature, toitures, ouvertures ...).

Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

### **Annexes**

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Pour les annexes attenantes à la construction principale et lorsque la largeur du bâtiment est inférieure à 5 m, une toiture à une pente est autorisée.

Dans ce cas, la pente minimale doit être de 30°. Des adaptations peuvent être envisagées pour une meilleure intégration.

### **Petits abris de jardin**

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

### **Vérandas**

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

L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

### **Capteurs solaires**

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

### **Clôtures**

Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (perçements...). Pour les clôtures nouvelles, il est demandé de s'inspirer du registre traditionnel (formes, gabarits, couleurs, matériaux...) présent dans le centre ancien tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.

#### Clôture sur voie publique

• Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée par :

- Un muret doublé d'une haie vive (les essences locales doivent être privilégiées), ce muret sera constitué de pierres, moellons, ou parpaings recouverts d'enduit, d'une hauteur maximum de 80 cm sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief, ...). Il pourra permettre d'incorporer les coffrets techniques (électricité, gaz...), boîtes aux lettres, etc.

Ce muret peut servir d'assise à une grille, un grillage ou des lisses discrètes. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80.

- Une grille ou un grillage vert foncé sur poteaux métalliques fins doublée d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

- Des murs pleins, de la même structure et du même aspect que les murs traditionnels anciens, d'une hauteur maximum de 1,50 m. Une hauteur supérieure peut être autorisée lorsqu'il s'agit de continuer un mur existant ou de s'harmoniser avec le mur voisin. Pour des constructions à usages d'activités, une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité.

• Les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimensions et le choix des matériaux dont ils sont construits.

La hauteur maximale est de 1,80 m (sauf s'il s'agit de les intégrer dans des murs traditionnels dont la hauteur autorisée est supérieure à 1,50 m).

La hauteur maximale des piliers qui encadrent les portes et portails est de 2 m (sauf lorsqu'il s'agit de murs traditionnels dont la hauteur autorisée est supérieure à 1,50 m).

• Quand la topographie des lieux le permet et si le bâtiment est construit en retrait par rapport à la limite de la propriété, le portail doit être implanté en retrait de l'alignement pour faciliter les manœuvres d'entrée et de sortie de la propriété, pour permettre le stationnement d'une voiture en dehors du domaine public.

• Les dispositifs pare-vue sont interdits.

#### Clôture en limites séparatives

- En plus des règles précédentes, elle peut être constituée d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive. Les poteaux qui la soutiennent doivent être discrets. Si un muret est édifié et qu'il ne dépasse pas 0,20 m, il peut être construit en maçonnerie simple (béton, ciment, parpaings). La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

- Les pare-vue et les palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels et présenter une hauteur maximale de 1,80 m (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vue). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

### **UB-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **REGLE GENERALE**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

#### **NORMES DE STATIONNEMENT PAR FONCTION**

##### **Constructions à usage d'habitat**

*Il est demandé pour les constructions nouvelles*

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle: 2 places de stationnement par logement dont une peut être couverte.

- pour les constructions à usage d'habitat collectif: 1 place de stationnement pour un studio et un logement de type 1, 2 places de stationnement pour les logements de type 2 et plus.

##### **Constructions à usage d'activités**

*Il est demandé pour les constructions nouvelles :*

- pour les constructions à usage de bureaux et services, une surface de stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

##### **Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

#### **STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Pour les constructions nouvelles (notamment habitat collectif, activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

### **UB-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

#### **Dans la zone UB à l'exception du secteur UBc,**

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et plantés à raison de 3 arbres de haute tige par terrain à partir de 500 m<sup>2</sup>.
- En respect au volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter trois arbres de haute tige par terrain
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global comportant au moins un arbre de haute tige pour 4 places.

- Des plantations d'alignement peuvent être imposées le long des voies.
- Dans ce cas, le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.
- D'une manière générale, des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

### **Dans le secteurUBc,**

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- En respect au volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.
- Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.
- Des plantations d'alignement peuvent être imposées le long des voies.
- Dans ce cas, le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.
- D'une manière générale, des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

### **UB-ARTICLE 14 :**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## **TITRE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE

## ZONE AU

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone AU est une zone de développement urbain dont l'urbanisation est envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme.

#### **Elle correspond à trois sites distincts**

*- Le secteur AU «La Chaussée»*

Cet espace est localisé en entrée de ville, le long de la VC 1, sur le plateau.

Ouvert sur le plateau agricole, il offre de larges perspectives visuelles, sur le hameau de La Hardellière et le vallon de Nantilly.

Inscrit en continuité des opérations d'urbanisme existantes, il présente également une façade Est orientée vers le collège et le futur pôle d'équipements.

Son ouverture à l'urbanisation devra notamment permettre de :

- créer une voie inter-quartier en limite Nord d'opération,
- intégrer un schéma de circulation mettant en relation les quartiers Est et Ouest tout en desservant le pôle d'équipements,
- favoriser les circulations douces (piétons et vélos) en désenclavant les opérations existantes,
- développer un programme de logements diversifiés répondant aux objectifs de mixité urbaine permettant de maintenir l'attractivité de la commune et de répondre aux besoins locaux,
- développer une typologie variée d'habitat.

*La zone AU «Les Reçais»*

Le site «Les Reçais» correspond à un hameau localisé à proximité de la RD 943, dans la partie Nord-Est du plateau.

L'inscription d'un potentiel d'urbanisation à caractère résidentiel est destinée à permettre une restructuration de ce hameau tout en prenant en compte l'évolution de l'activité avicole existante.

---

**DISPOSITIONS GENERALES****Adaptations mineures**

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

**Constructions existantes juridiquement légales non conformes aux règles applicables à la zone**

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

**Constructions détruites par sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructures**

Ils sont autorisés dans la zone. Seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

**AU-ARTICLE 1 :****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

**AU-ARTICLE 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 publics sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

**Avertissement**

La direction des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune

**AU-ARTICLE 3 :****ACCES ET VOIRIE****ACCES**

Les dimensions et caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

**VOIRIE NOUVELLE**

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent, et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de circulation et lorsque nécessaire intégrer des places de stationnement public.



---

**AU-ARTICLE 4 :**  
**DESSERTÉ PAR LES RESEAUX****ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

**ASSAINISSEMENT****Eaux usées**

- Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui rejette des eaux usées.
- Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.
- En outre, si un réseau public est prévu dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement, l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être branchée sur ce réseau.

**Eaux pluviales**

- Si un réseau public existe (collecte ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.  
Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.
- Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme étant insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval.

**AU-ARTICLE 5 :**  
**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

**Le long de la RD 943 et de la RD 17** en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées à plus 75 m de l'axe de la voie en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Ce recul ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

**Dans le reste de la zone**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 6 m de l'alignement.
- Pour les équipements nécessaires aux services publics, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de parcelle, soit en recul minimal de trois mètres.

**AU-ARTICLE 8 :  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES  
SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

**AU-ARTICLE 9 :  
EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

**AU-ARTICLE 10 :  
HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**AU-ARTICLE 11 :  
ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages.

**AU-ARTICLE 12 :  
STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

**AU-ARTICLE 13  
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,  
D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations.

**AU-ARTICLE 14  
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.