

Esvres-sur-Indre

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique

**Du 10 juin 2025 à 9h00 au 10
juillet 2025 à 17h00**

Trois permanences :

- **Mardi 10 juin 2025 de 9h à 12h**
- **Mercredi 25 juin 2025 de 14h à 17h**
- **Jeudi 10 juillet 2025 de 14h à 17h**

Dossier d'enquête publique

Modification n°4 du PLU de Esvres-sur-Indre



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Esvres-sur-Indre

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Documents administratifs

1 | Arrêté de désignation du tribunal administratif

2 | Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

3 | Avis d'enquête publique

Dossier d'enquête publique

Modification n°4 du PLU de Esvres-sur-Indre



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

23/04/2025

N° E25000059 /45

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire

Vu, enregistrée le 11/04/2025, la lettre par laquelle le maire de la commune d'ESVRES-SUR-INDRE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ESVRES-SUR-INDRE (Indre-et-Loire) ;

Vu la décision en date du 1er septembre 2024 par laquelle le président du tribunal a donné délégation permanente à Monsieur Denis LACASSAGNE, vice-président, délégué aux enquêtes publiques, à l'effet de désigner les commissaires enquêteurs chargés des enquêtes publiques et leurs suppléants ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

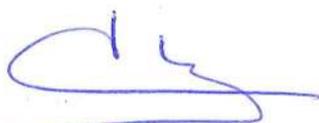
Article 1^{er} : Monsieur Bernard DUCATEAU est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Madame Edith SAVELON est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 4 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune d'ESVRES-SUR-INDRE, à Monsieur Bernard DUCATEAU et à Madame Edith SAVELON.

Le président délégué,



Denis LACASSAGNE



REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

Envoyé en préfecture le 15/05/2025
Reçu en préfecture le 15/05/2025
Publié le
ID : 037-213701048-20250514-AR_2025_86-AR



Ar-2025-086

Département d'INDRE-ET-LOIRE Arrondissement de TOURS Canton de Monts Commune d'ESVRES SUR INDRE	ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE POUR LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles : L.153-22 et 23, L.153-36 et 37, L.153-40 à 44 et R.153-8 ;

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles : L.123-1 à 19 et R. 123-1 à 46 ;

Vu l'arrêté de Maire n°ar 2025-064 en date du 10/04/2025 prescrivant la modification n°4 du PLU ;

Vu la décision en date du 23/04/2025 de Monsieur LACASSAGNE, Président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans désignant M. DUCATEAU Bernard comme commissaire enquêteur et Mme SVELON Edith comme suppléante ;

Vu les pièces du dossier de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) soumis à enquête publique et les avis des différentes Personnes Publiques Associées ;

ARRETE

ARTICLE 1

Il sera procédé à une enquête publique sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Esves-sur-Indre du **10 juin 2025 à 9h00 au 10 juillet 2025 à 17h00** soit pendant 31 jours consécutifs.

ARTICLE 2

M. DUCATEAU Bernard, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de Monsieur LACASSAGNE, président délégué du Tribunal Administratif d'Orléans, en date du 23 avril 2025 et Madame SVELON Edith comme suppléante.

ARTICLE 3

Un avis public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dès les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département, inscrit dans l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2024 fixant « pour l'année 2025 la liste des journaux et services habilités à publier les annonces judiciaires et légales dans le département d'Indre-et-Loire » :

Une copie des avis d'enquête publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête pour la première et en cours pour la seconde insertion.

Il sera également publié sur le site internet de la Mairie : <https://ville-esvres.fr/index.php/au-quotidien/enquetes-publiques>

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également affiché, en format A3, dans la vitrine extérieure de la mairie et sur les deux sites de projets : celui de l'ancienne clinique de Champgault et sur la route d'accès à la Duporterie sur des affiches visibles depuis la voie publique en format A2 (42x59,4 cm) et comportant le titre « Avis d'Enquête publique » en caractère gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur en noir sur fond jaune.

L'accomplissement de ces mesures de publicités feront l'objet d'un certificat du Maire.

ARTICLE 4

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie d'Esvres-sur-Indre, pendant la durée de l'enquête publique aux horaires suivants :

- Lundi : 8h15 - 12h30 et 15h30 - 17h00
- Mardi : 8h15 - 12h30 et 15h30 - 18h00
- Mercredi : 8h15 - 12h30 et 13h30 - 17h00
- Jeudi : 8h15 - 12h30 et 15h30 - 17h00
- Vendredi : 8h15 - 12h30 et 13h30 - 16h30

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : **Monsieur DUCATEAU, commissaire enquêteur pour la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, Mairie d'Esvres-sur-Indre, rue Nationale, 37320 ESVRES-SUR-INDRE.**

Les contributions pourront également être transmises à l'adresse mail suivante : info@esvres.fr

Toute personne pourra, sur sa demande écrite et à ses frais, obtenir une communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie d'Esvres-sur-Indre dès la publication du présent arrêté.

Les observations du public sont consultables et communicables pendant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 5

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, en mairie, pour recevoir les observations, aux dates et horaires suivants :

- **Mardi 10 juin 2025 de 9h à 12h**
- **Mercredi 25 juin 2025 de 14h à 17h**
- **Jeudi 10 juillet 2025 de 14h à 17h**

ARTICLE 6

A l'expiration du délai prévu pour cette enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, en présentiel ou non, dans la huitaine, M. le Maire de la commune d'Esves-sur-Indre et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 7

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Maire de la commune d'Esves-sur-Indre, le dossier d'enquête accompagné du registre et des pièces annexes, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à M. le Président du Tribunal administratif d'Orléans et à M. le Préfet d'Indre-et-Loire.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie, puis mise en ligne à disposition du public pour une durée d'un an sur le site internet de mairie : <https://ville-esves.fr/index.php/au-quotidien/enquetes-publiques>

ARTICLE 8

Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de cette modification n°4 du PLU. Des modifications pourront éventuellement être apportées au regard des conclusions de cette enquête publique.

Envoyé en préfecture le 15/05/2025

Reçu en préfecture le 15/05/2025

Publié le

ID : 037-213701048-20250514-AR_2025_86-AR



ARTICLE 9

Le présent arrêté sera transmis à :

- Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans
- Monsieur le commissaire enquêteur

ACTE EXECUTOIRE	
Publié le	
Notifié le	19/05/2025

Pour extrait certifié conforme,

Signé électroniquement par : Jean-Christophe GASSOT
Date de signature : 14/05/2025
Qualité : Evres - Maire

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de 2 mois à compter de la présente publication



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ESVRES-SUR-INDRE

Par arrêté n°2025-86 en date du 14 mai 2025, le Maire de la commune d'Esvres-sur-Indre a prescrit une enquête publique préalable à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme du 10 juin 2025 à 9h00 au 10 juillet 2025 à 17h00.

Monsieur Bernard DUCATEAU a été désigné, par décision du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 23 avril 2025, comme commissaire enquêteur pour mener cette enquête publique.

L'arrêté d'ouverture, l'avis et le dossier d'enquête publique, ainsi que toutes autres informations complémentaires, seront mis en ligne sur le site internet de la commune d'Esvres, à l'adresse suivante :

<https://ville-esvres.fr/index.php/au-quotidien/enquetes-publiques>

Le dossier d'enquête sera également consultable en mairie en version papier et en version dématérialisée par toutes les personnes intéressées du 10 juin 2025 jusqu'au 10 juillet 2025 aux jours et heures d'ouverture au public de la mairie d'Esvres.

Les observations, propositions et contre-propositions pourront être adressées, déposées ou être écrites pendant la durée de l'enquête soit :

- Par courrier à l'attention de Monsieur DUCATEAU commissaire enquêteur à la Mairie, rue nationale, 37320 Esvres-sur-Indre ;
- Dans le registre papier ;
- Par voie électronique à info@esvres.fr

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie d'Esvres-sur-Indre les :

- **Mardi 10 juin 2025 de 9h à 12h**
- **Mercredi 25 juin 2025 de 14h à 17h**
- **Jeudi 10 juillet 2025 de 14h à 17h**

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public à la mairie d'Esvres et sur son site internet pendant une durée d'un an après la date de clôture de l'enquête.

Esvres-sur-Indre

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier Modification n°4

- 0 | Note de présentation
- 1 | Rapport de présentation
- 2 | Règlement
- 3 | Avis de la MRAe

Dossier d'enquête publique

Modification n°4 du PLU de Esvres-sur-Indre



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Esvres-sur-Indre

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Note de présentation
non technique**

Dossier d'enquête publique

Modification n°4 du PLU de Esvres-
sur-Indre



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

1. PREAMBULES

L'article R 123-8 du Code de l'environnement indique, dans son alinéa 2, que le dossier soumis à enquête publique doit comprendre, dans le cas présent « une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ».

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification, amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune. Le PLU d'Esvres-sur-Indre a été approuvé le 23 octobre 2006. Pour autant, il existe diverses procédures (révision, modification, modification simplifiée, déclaration de projet, mise à jour) pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations ou corrections dans l'occupation ou l'utilisation des sols admises au sein du territoire communal. Dix procédures d'évolution du PLU ont ainsi été engagées depuis 2006, dont la Déclaration de Projet n°1, dite DP1, du 20/09/2018 qui a permis la création du Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) du site de la Duporterie nommé NPI (zone Naturelle Protégée destinée à des projets de développement touristique).

Le PLU de la commune d'Esvres-sur-Indre fait aujourd'hui l'objet d'une procédure de modification car la commune envisage uniquement de modifier le règlement écrit et graphique. Le projet de modification est soumis à enquête publique car, dans le cas présent, le projet de modification aboutit à augmenter de plus de 20% les possibilités de bâtir au sein du secteur NPI.

Plus globalement, ce projet ne remet pas en cause les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune d'Esvres-sur-Indre et est compatible avec les documents supra-communaux notamment avec le Schéma de Cohérence et d'Orientations Territoriales (SCoT) de l'agglomération tourangelle en cours de modernisation.

2. DECISIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Cette procédure n'a pas fait l'objet d'une Evaluation Environnementale. L'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 24 janvier 2025 est une pièce constitutive du dossier d'enquête publique. Dans son avis conforme il est écrit : « Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune d'Esvres-sur-Indre, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- la modification n°4 du PLU d'Esvres-sur-Indre (37) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la commune d'Esvres-sur-Indre. »

3. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

COMMUNE D'ESVRES-SUR-INDRE

RUE NATIONALE

37320 ESVRES

4. CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

Dans le cas présent, la ville d'Esves-sur-Indre a décidé d'engager une procédure de modification avec enquête publique, afin de faire évoluer le dossier PLU en fonction de deux objectifs :

- Redéfinir à la hausse les possibilités d'aménagement au sein du secteur NPI de la Duporterie afin de permettre le renforcement ciblé de la capacité d'hébergement et de permettre un meilleur fonctionnement de l'activité en développant les équipements de services du site.

- Procéder à des ajustements règlementaires divers pour améliorer le cadre paysagé et bâti de la commune et mieux prendre en compte certaines évolutions rendues nécessaires par l'évolution des besoins locaux. Ces ajustements concernent :

- Les règles d'implantation des annexes en zones 1AU afin de les mettre en cohérence avec celles des autres zones U;
- Les améliorations qualitatives des règles concernant les clôtures dans toutes zones dans le but d'une meilleure intégration paysagère. ;
- Les adaptations aux usages des règles relatives au percement des façades tout en respectant les caractéristiques des bâtiments ;
- Le reclassement, après la cessation d'activité de l'ancienne clinique, de cette zone anciennement en Ne (Naturel Equipement) en zone Np (Naturelle Protégée) pour permettre sa reconversion tout en protégeant le patrimoine bâti et naturel.

5. ELEMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIES

- Règlement écrit :

- Ajustement des articles 2,9,11 et 13 du règlement d'urbanisme afin de permettre l'évolution du site NPI de la Duporterie ;
- Améliorations des règles concernant les clôtures sur l'ensemble des zones (articles 11) ;
- Précisions et corrections de la règle sur l'implantation des annexes en zones 1 AU (article 6) ;
- Evolutions des règles relatives au percement des façades : (articles 11).

- Règlement graphique : changement de zonage de Ne en zone NP dans le secteur de l'ancienne clinique de Champgault, avec un classement au titre du L151-19 Code de l'Urbanisme pour permettre la protection du bâtiment et de son parc tout en permettant son changement de destination.

6. PRINCIPALES RAISONS, NOTAMMENT AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

Les changements apportés aux dispositions du PLU d'Esves-sur-Indre prévus par la modification n°4 permettent de répondre à des besoins locaux d'ordre réglementaire et liés au développement d'une activité touristique sans remettre en cause les autres dispositions du PLU visant à préserver l'environnement et le cadre de vie. Aucun impact sur l'environnement n'est significatif au point de justifier une évaluation environnementale.

En particulier, aucune zone Natura 2000, aucun espace agricole, naturel ou forestier ni aucun cours d'eau ou étendue d'eau présents sur le territoire communal ou à proximité ne sont impactés.

Esvres-sur-Indre

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

Modification n° 4

Vu pour être annexé à la délibération du



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Aucune entrée de table des matières n'a été trouvée. Sommaire

CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL..... 4

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION	4
Le PLU, un document évolutif	4
Le choix de la procédure de modification	4
2. RAPPEL DES CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA VILLE D'ESVRES-SUR-INDRE.....	6
Le contexte environnemental et paysager.....	7
Le contexte socio-démographique.....	14
Le contexte économique	16

CHAPITRE 2 : PRESENTATION DES DIFFERENTS POINTS DE LA MODIFICATION.. 19

1. EXTENSION DES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE AU SEIN DU SECTEUR NPL.....	19
Le contexte et les objectifs.....	19
Les impacts de la modifications dans le dossier de PLU.....	20
2. AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	27
Modification de l'article 6, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone 1AU	27
Modification de l'article 11 concernant les percements.....	28
Modification de l'article 11 relatif aux dispositions générales concernant les clôtures.....	29
Modification de l'article 11 relatif aux murs de CLÔTURES sur voie publique et leur accompagnement	30
Modification de l'article 11 relatif aux dispositifs pare-vues	31
Modification de l'article 11 relatif aux couleurs des clôtures et leur accompagnement végétal.....	32
Modification de l'article 11 relatif aux clotures en limites séparatives (zones UA, secteurs UDa, Nh et Nha)33	33
Complément de l'article 11 relatif aux clôtures dans les zones économiques (UX et 1AUx)	34
Modification de l'article 11 zone 1au.....	36
Complement de l'article 11 dans la zone N et le secteur NP relatif à l'engrillament	38
Concernant l'extension de la zone Np dans le secteur de Champgault.....	39

CHAPITRE 3 : LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 41

1. NATURA 2000.....	41
2. LES AUTRES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	41
Le contexte et les objectifs de la modification.....	41
Des impacts Sur l'environnement maitrisés.....	41
Tableau de synthèse des impacts sur l'environnement par thématique.....	43
Conclusions de l'auto-évaluation	44

CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL

1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le PLU d'Esvres-sur-Indre a été approuvé le 23 Octobre 2006.

Depuis cette date, la commune s'attache à mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur la base des cinq grandes orientations stratégiques suivantes (cf. le projet d'aménagement et développement durables, PADD) :

Orientation 1 : un cadre de vie préservé et valorisé

Orientation 2 : des logements et des services pour tous

Orientation 3 : des déplacements facilités, des circulations piétons/vélos favorisées

Orientation 4 : un développement économique renforcé

Orientation 5 : un développement urbain maîtrisé privilégiant le centre

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification, amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

Il existe ainsi diverses procédures (révision, modification, modification simplifiée, déclaration de projet, mise à jour) **pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations ou corrections dans l'occupation ou l'utilisation des sols admises au sein du territoire communal.**

Dix procédures d'évolution du PLU ont ainsi été engagées depuis 2006.

Dans le cas présent, la ville d'Esvres-sur-Indre a décidé d'engager une procédure de modification avec enquête publique, afin de faire évoluer le dossier PLU en fonction de deux objectifs :

- Redéfinir à la hausse les possibilités d'aménagement au sein du secteur NPI de la Duporterie, ce qui implique d'ajuster les articles 2,9,11 et 13 du règlement d'urbanisme.
- Procéder à des ajustements règlementaires divers pour améliorer le cadre paysagé et bâti de la commune et mieux prendre en compte certaines évolutions rendues nécessaires par l'évolution des besoins locaux.

Ces ajustements concernent :

- les règles d'implantation des annexes en zones 1AU ;
- les règles concernant les clôtures toute zone ;
- les règles relatives au percement des façades.
- L'extension de la zone Np dans le secteur Champgault.

Cette modification avec enquête publique n'impacte que le règlement d'urbanisme littéral. Les autres pièces du PLU (notamment les plans de zonage, et les orientations d'aménagement et de programmation) restent inchangées.

LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1.1 Champ d'application

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement (écrit et/ou graphique) et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (art. L. 153-36, c. urb.), sous réserve (L. 153-31, c. urb.) :

- de ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

- de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet (L153-41, c. urb.) :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ; - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans le cas présent le projet de modification aboutit à augmenter de plus de 20% les possibilités de bâtir au sein du secteur NPI d'où le recours à la procédure de modification avec enquête publique.

1.1 Déroulement de la procédure

Le dossier de modification n°4 a fait l'objet d'une présentation en *commission d'urbanisme* le 6/12/2023 et en *commission générale* le 13/12/2023.

Cette procédure de modification ne comporte pas de phase de concertation préalable.

Conformément aux dispositions de l'article R104-12 du Code de l'urbanisme, une demande d'examen au cas par cas concernant l'évaluation des incidences notables sur l'environnement de la modification n°4 du PLU d'Esves-sur-Indre a été transmise par le Maire à la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) Centre Val de Loire (demande reçue le 18/01/2024).

En réponse à cette demande, la décision de la MRAE Centre Val de Loire n° MRAe 2024-4524 a été dans un premier temps de soumettre le dossier à évaluation environnementale.

Suite à cette décision, il a été décidé de compléter le dossier et de le transmettre à nouveau pour avis à la MRAe.

Le dossier de modification du PLU est soumis à l'avis des personnes publiques associées.

Le dossier de modification est l'objet d'une enquête publique conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (art. L. 153-53 du Code de l'urbanisme).

La décision de la MRAE et les avis rendus par les personnes publiques sont joints au dossier d'enquête publique.

Avant d'être approuvé par délibération du conseil municipal, le projet de modification peut être amendé pour tenir compte des remarques des personnes publiques, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur (art. L153-58 du Code de l'urbanisme).

L'acte approuvant la modification devient exécutoire après affichage en mairie pendant un mois et mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

2. RAPPEL DES CARACTERISTIQUES GENERALES DE LA VILLE D'ESVRES-SUR-INDRE

Esvres-sur-Indre située à 18 kilomètres au Sud-Est de Tours appartient à la Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre. Elle est encadrée par les communes de Chambray-lès-Tours, Larçay, Véretz et Azay-sur-Cher au Nord, Saint-Branch au Sud, Truyes et Cormery à l'Est, Veigné à l'Ouest. Son appartenance à la Vallée de l'Indre renforcée par la qualité du patrimoine naturel, historique et paysager qui la caractérise lui confère une attractivité résidentielle et touristique. L'autoroute A85, la RD85 orientée Nord/Sud, la RD943 et la RD17 orientées Est-Ouest constituent les principales voies de communication routières. Le territoire communal est aussi traversé par la ligne SNCF Tours-Loches orientée Ouest-Est.



LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

a) UN PAYSAGE MARQUE PAR L'EAU, LA TOPOGRAPHIE ET LES BOISEMENTS

L'Indre marque fortement le paysage de la commune. Parcourant 150 km, la rivière prend sa source au Nord du Massif Central, dans le département de la Creuse. Elle termine son périple à Avoine, en se jetant dans la Loire.

La rivière caractérisée par de nombreux méandres, a influencé les logiques de développement territorial, un chapelet de bourgs s'étant installé le long de son cours dialoguant avec les coteaux et la plaine alluviale. À Esvres, comme dans d'autres villages et bourgs, la vallée offre un cadre paysager recherché, avec des espaces boisés sur les coteaux les plus abrupts, des perspectives sur la vallée et un lit large propice à une végétation de milieu humide.



L'Indre

Le val bordé au Nord par la RD17 et au Sud par la voie ferrée, représente une bande dont la largeur oscille entre 300 et 400 mètres. Il correspond au fond de la vallée, de chaque côté du lit mineur la rivière. Souvent recouvert par les eaux l'hiver, il est occupé par des prairies naturelles ("Prairie d'Esvres", les "Prés Germaines"), des secteurs marécageux ou des peupleraies qui tendent à appauvrir le milieu naturel.

Le coteau Nord caractérise la zone étroite et linéaire située sur la rive droite de l'Indre entre le val et le plateau. Les versants sont abrupts et boisés, parfois même très escarpés, notamment à l'Est de la commune. La partie basse, appelée "pied de coteau" est relativement plane. Elle s'avère donc plus propice à l'accueil des constructions.

La géologie des rives n'a pas permis, contrairement à la vallée de la Loire, l'édification humaine sous forme de troglodytes. De fait, le bâti en pied de coteau est discontinu et concentré au niveau du bourg. Ce dernier a tiré parti d'un vallon sec aux pentes plus douces qui a permis de remonter vers le plateau.

Le coteau Sud dont les caractéristiques s'apparentent au coteau Nord est moins urbanisé, sa linéarité est interrompue par le vallon de l'Échandon qui coupe le plateau en deux parties.



Coteau Nord de l'Indre.

Les vallons de Nantilly et de l'Échandon, entaillent les plateaux Nord et Sud de part et d'autre de la vallée. Assez encaissés, environ 30 mètres de profondeur, leurs flancs sont généreusement boisés. Le vallon de Nantilly accueille davantage de bâti que celui de l'Échandon. Ces vallons constituent une transition entre le fond du Val et les plateaux agricoles.

Le vallon de Nantilly, localisé à l'Ouest du bourg et parcouru par le ruisseau du même nom, dégage une ambiance "sauvage". Une cressonnière tire parti de la source. Le château de La Dorée et celui de Nantilly contribuent à la qualité du site.



Le vallon de Nantilly



Le vignoble

Le vallon de l'Echandon est aussi profond que celui de Nantilly mais sa largeur plus importante (une centaine de mètres) offre des ambiances qui s'apparentent parfois à celles du val de l'Indre. Les versants y sont aussi moins abrupts, particulièrement à l'Est. Ils permettent d'apercevoir davantage le paysage d'openfield du plateau agricole. À l'extrémité Sud de la commune, le vallon accueille aussi un trésor patrimonial : le pont Girault vestige de l'époque gallo-romaine.



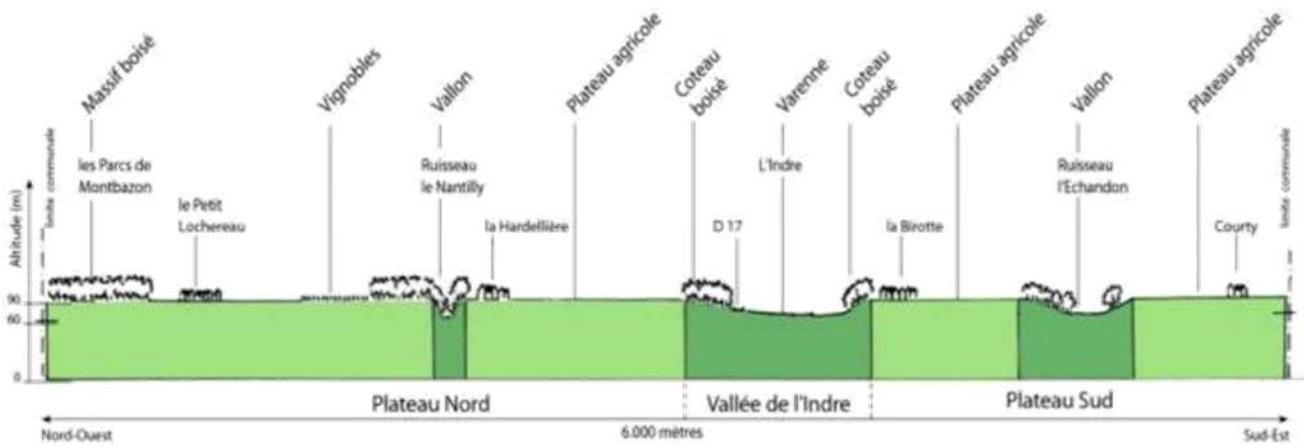
Le vallon de l'Echandon



Le plateau Sud

Les plateaux offrent des perspectives lointaines, l'agriculture y est dominante mais les boisements des coteaux des vallons et du Nord communal (Duporterie) restent fortement présents dans le paysage. Mis à part ces grandes masses, le paysage des plateaux offre peu de "distractions visuelles", seule l'évolution des cultures au fil des saisons apporte une touche de diversité.

Le vignoble, situé à l'Ouest en rebord de plateau et en surplomb du vallon de Nantilly, offre un paysage peu commun au Sud de l'agglomération tourangelle. Le vallon apporte des turbulences morphologiques et climatologiques essentielles à la culture des vignes.



Coupe de part et d'autre de la vallée de l'Indre



b) LE PATRIMOINE NATUREL

Les zones humides (fonds de vallée), les coteaux et landes constituent l'essentiel des zones d'intérêt écologique.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.

Les ZNIEFF de type I sont des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel.

La commune d'Esves-sur-Indre compte trois ZNIEFF de Type I :

Landes de la petite Bamboche à proximité du site (environ 1,5 km)

Prairies et coteaux de l'Indre au moulin de Vontes (5 km)

Source tuffeuse de l'Echandon, moulin Perrion (plus de 6 km)

Elle compte une ZNIEFF de type 2, la Vallée de l'Echandon.



Cephalanthera longifolia (L.) Fritsch

Landes de la petite Bamboche à proximité du site (environ 1,5 km)

Le contour de la ZNIEFF de 1ère génération correspond en grande partie à un cimetière communal dont les premiers ensembles ont été créés en 1981. Ce cimetière s'étend sur d'anciennes landes. Aujourd'hui elles ont été en grande partie détruites ou sont à un stade de fermeture avancé. Le contour a donc été resserré afin de n'inclure que les landes en bon état de conservation. Il s'agit de landes fraîches thermoatlantiques à *Erica scoparia* en mosaïque avec de petites surfaces de landes humides dominées par *Erica tetralix* dans les zones les plus hygrophiles. Des petites surfaces de gazons d'annuelles du *Cicendion filiformis* sur les zones dénudées ont été notées. La friche du Sud-Ouest résulte sûrement des travaux d'élargissement de la RN143 et est en cours de recolonisation spontanée par la lande.

Cinq espèces déterminantes, dont une espèce protégée au niveau régional, *Cicendia filiformis*, sont présentes sur le site.

Cette ZNIEFF est donc modernisée, mais le contour en est très resserré.

Ce nouveau contour accueille deux espèces déterminantes ZNIEFF: le Criquet des Ajoncs (*Chorthippus binotatus*) et l'Ascalaphe ambré (*Libelloides longicornis*).

Prairies et coteaux de l'Indre au moulin de Vontes (5 km)

Au niveau du Moulin de Vontes, l'Indre bute sur un coteau relativement abrupt, décrit un méandre très marqué et sa vallée devient plus étroite.

Cette zone intègre un ensemble de milieux qui lui confèrent une forte originalité : habitats prairiaux aquatiques et humides dans le fond de la vallée (*Thalictrum flavum*, *Coenagrion mercuriale*, *Thersamolycaena dispar*), versant abritant trois grottes fréquentées par des chiroptères (Grand Rhinolophe, Murin de Daubenton, Sérotine commune), plateau présentant des zones d'ourlets calcicoles avec un cortège d'orchidées remarquable (*Limodorum abortivum*, *Cephalanthera longifolia*).

Cet espace naturel s'insère dans la Vallée de l'Indre qui présente de nombreux enjeux écologiques du point de vue des prairies humides résiduelles mais aussi dans un contexte d'urbanisation croissante.

Une quinzaine d'espèces déterminantes ont été décrites dans ce secteur, elles relèvent d'une douzaine d'habitats différents dont cinq déterminants.

Les inventaires, bien qu'ils restent à approfondir dans certains domaines (flore, oiseaux, coléoptères...), révèlent un site d'intérêt patrimonial certain. Le périmètre a été calé de manière restrictive sur le patrimoine aujourd'hui connu.

Source tuffeuse de l'Echandon, moulin Perrion (plus de 6 km)

Cette ZNIEFF consiste en une série de sources tuffeuses enserrées dans un boisement composé de chênes, de charmes et de robiniers. L'intérêt de ces sources est essentiellement lié aux communautés bryophytiques en place, ces groupements étant particulièrement rares en région Centre. Pour les autres végétaux, une seule espèce déterminante a été observée, il s'agit de *Pyllitis scolopendrium*.

Vallée de l'Echandon

L'Echandon est un affluent en rive gauche de l'Indre. Le linéaire concerné par cette ZNIEFF représente une vingtaine de kilomètres environ depuis la confluence avec l'Indre à hauteur de la Communes d'Esvres jusque vers Saint-Bauld où deux affluents notables sont référencés : le ruisseau de Quincampoix et le ruisseau de Montant.

Cette vallée a conservé, particulièrement sur sa partie sud, plusieurs pelouses calcicoles au niveau de ses coteaux. La déprise agricole entraîne la fermeture de la plupart d'entre elles mais il est souvent possible d'y observer la Cardoncelle molle (*Carduncellus mitissimus*) ou le Lin soufré (*Linum suffruticosum*) même quand les pelouses sont très densément colonisées par le Brome dressé (*Bromus erectus*). Certaines sont encore pâturées par des bovins, des ovins ou des ânes, ce qui favorise la présence des annuelles comme le Buplèvre du mont Baldo (*Bupleurum baldense*), le Micrope dressé (*Bombycilaena erecta*) ou la Luzerne orbiculaire (*Medicago orbicularis*). Enfin, ces coteaux ont autrefois été exploités pour l'extraction de la roche calcaire, laissant de petites falaises propices à l'installation de fougères comme la Rue des murailles (*Asplenium ruta-muraria*) ou le Ceterach officinal (*Asplenium ceterach*). Les vires rocheuses présentent, quant à elles, une flore rattachable à l'Alyso alyssoidis *Sedion albi*.

Les versants boisés abritent des chênaies-charmaies, des chênaies calcicoles thermophiles et parfois des suintements tuffeux, notamment sur le nord de la vallée. Ce type d'habitat est particulièrement rare en région Centre, c'est pourquoi il a fait l'objet d'une inscription à l'inventaire ZNIEFF de type I.

Le fond de la vallée abrite encore quelques prairies plus ou moins humides dans lesquelles il est possible d'observer le Cirse tubéreux (*Cirsium tuberosum*), le Pygamon jaune (*Thalictrum flavum*) ou le Jonc subnoduleux (*Juncus subnodulosus*). Ces habitats sont toutefois de plus en plus convertis en peupleraies ou en plans d'eau.

Zones humides :

037Théma0044 : étangs des parcs de Montbazon (2.4 km)

037Théma0087 : ruisseau de Nantilly (2,6 km)

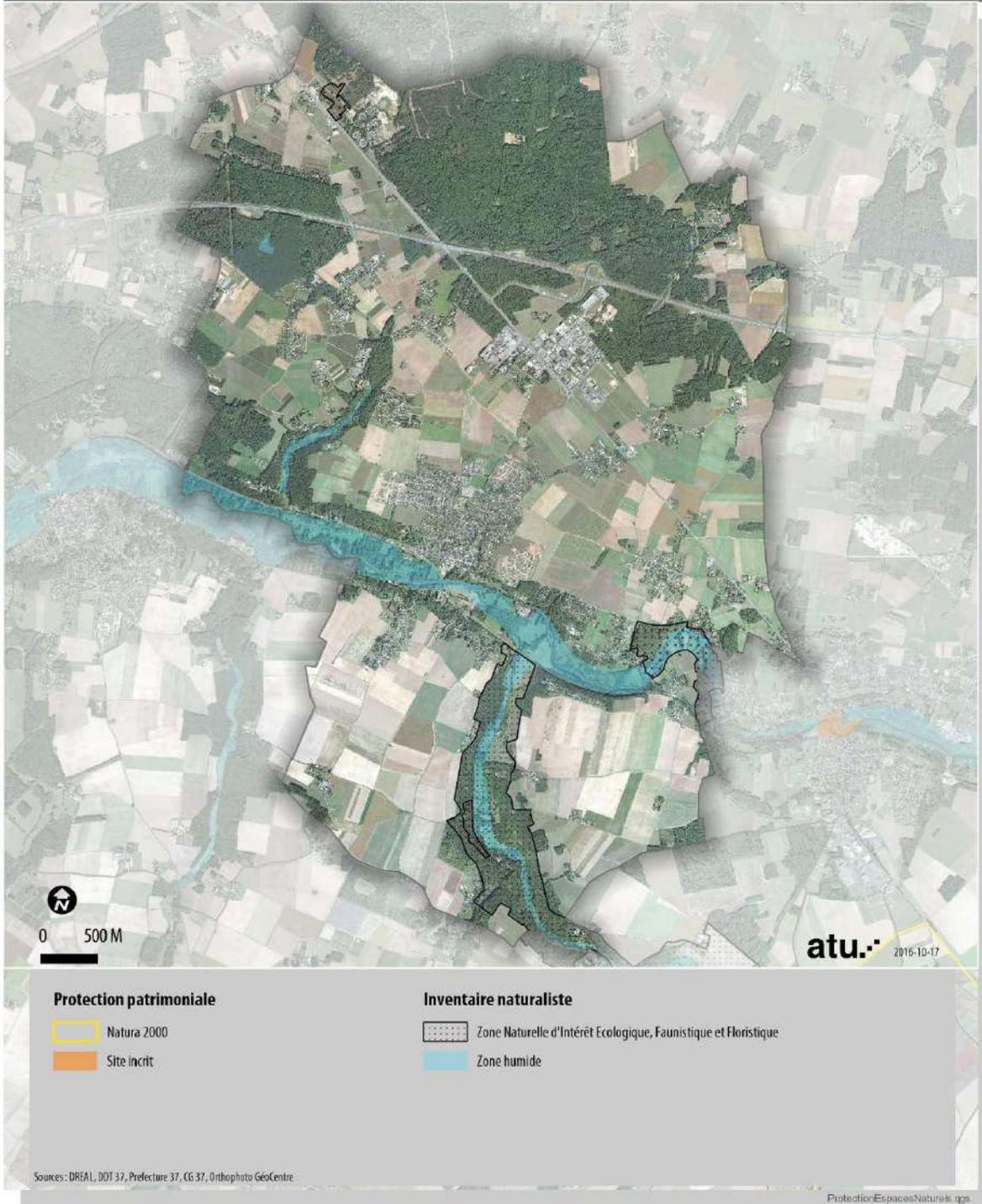
037Théma0106 : vallée de l'Indre, des Prés Germaines à la venneti (plus de 4 km)

037Théma0103 : vallée de l'Indre, prairie de la vacherie (plus de 4 km)

037Théma0084 : vallée de l'Echandon (plus de 4 km)

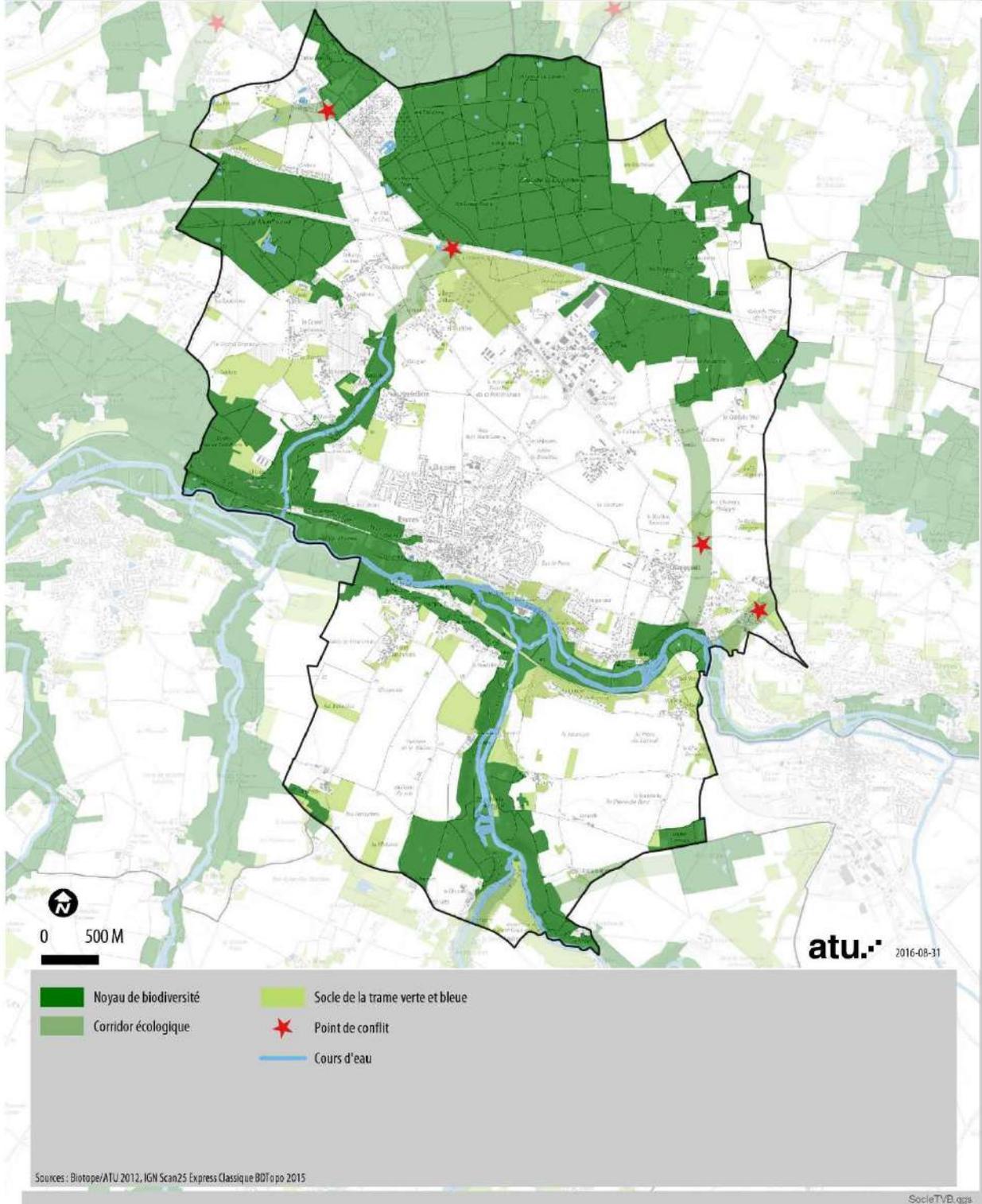
ESVRES

Les protections des espaces naturels



ESVRES

Les trames vertes et bleues



LE CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

a) UNE COMMUNE ATTRACTIVE

Esvres-sur-Indre constitue un des pôles de développement de la vallée de l'Indre caractérisé par une croissance continue de son parc de logements (2 591 unités en 2020) et de sa population (6 161 habitants), et par la présence d'un vaste espace économique (Even'Parc) positionné le long de la RD943.

Son attractivité économique et résidentielle est la conséquence à la fois :

- de la qualité de son environnement où la vallée de l'Indre, la vallée de l'Echandon, les grands espaces agricoles et la présence de nombreux espaces boisés offrent un cadre paysagé remarquable et très diversifié,
- de son niveau d'équipements publics,
- de sa position proche du cœur de l'agglomération avec une accessibilité rapide par un réseau routier qui s'est largement renforcé (périphérique, autoroute A85).

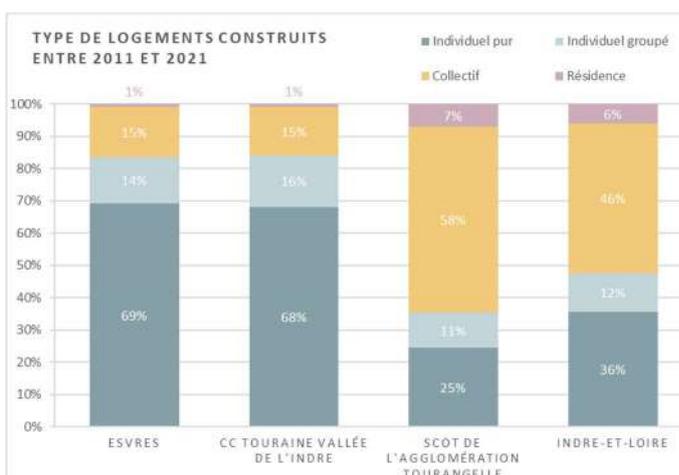
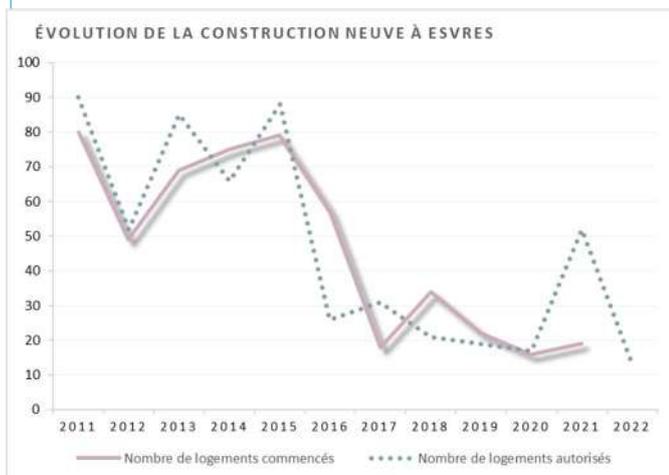
Nombre de logements commencés

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Esvres	80	49	69	75	79	57	18	34	22	16	19
CC Touraine Vallée de l'Indre	437	378	314	372	270	293	243	320	342	309	388
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	2 773	2 166	2 425	2 156	1 981	2 210	2 773	2 170	2 512	2 616	2 852
Indre-et-Loire	3 812	3 096	3 232	2 839	2 549	2 846	3 553	2 824	3 182	3 320	3 601

Source : SOeS - Sit@del2 en date réelle - Données arrêtées en octobre 2023.

Champ : Tous les logements (individuel + collectif + résidence)

Conséquence de son attractivité au sein de la vallée de l'Indre et de sa localisation aux portes du cœur de l'agglomération tourangelle la ville d'Esvres-sur-Indre a vu son parc de logements augmenter au rythme de 47 unités par an au cours de la période 2011-2021. Après avoir connu une période de fort dynamisme dans la construction de logements neufs sur la période 2011-2016 (68 logements en moyenne), la construction atteint un niveau moins important sur la période 2017-2021 (21 logements en moyenne). Cette production se porte essentiellement (83%) sur du logement individuel à destination des familles.).



b) UNE DEMOGRAPHIE DYNAMIQUE

Conséquence de la croissance de son parc de logements la ville d’Esvres-sur-Indre a vu sa population augmenter de manière progressive depuis la fin des années 60, avec un rythme soutenu au cours de la période 2014-2020 pour atteindre aujourd’hui **6 161 habitants**.

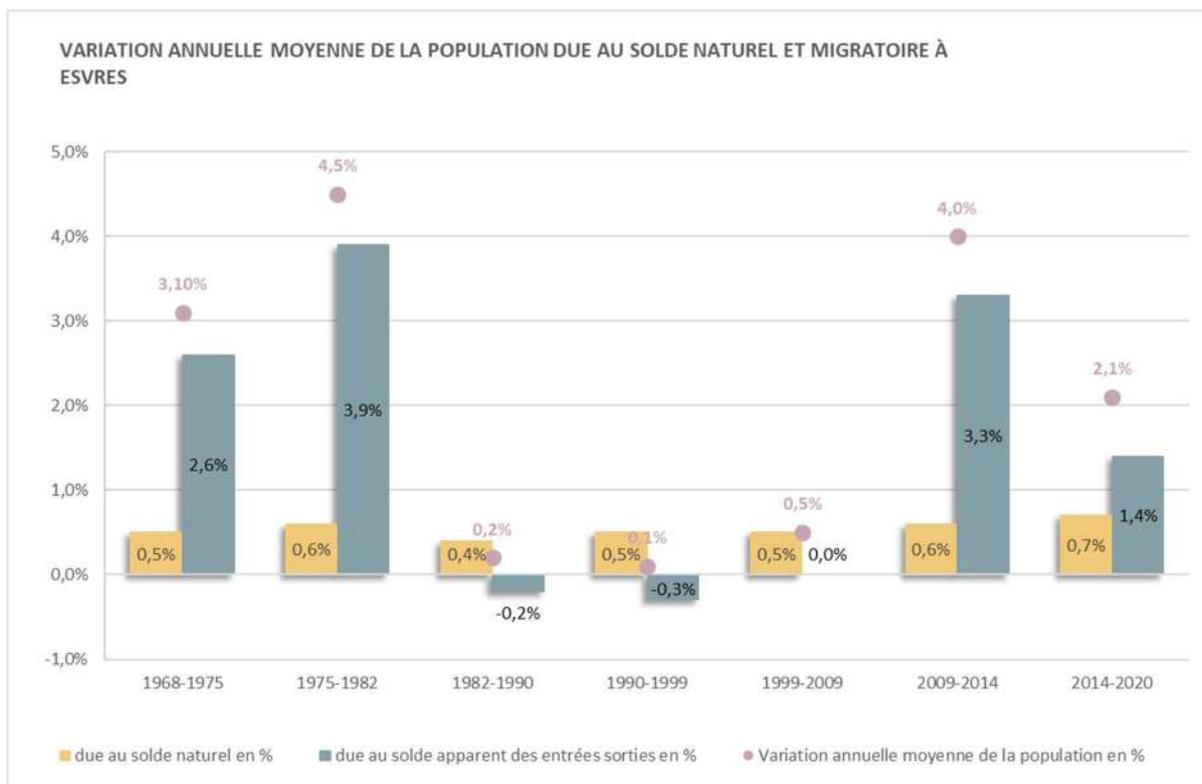
Cette croissance de la population est portée principalement par un solde migratoire largement positif (sauf sur la période 1982-1999). Par ailleurs, le solde naturel bien que moins important est toujours resté excédentaire sur l’ensemble de la période observée.

Nombre d’habitants depuis 1968

(population municipale)

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Esvres	2 473	3 050	4 160	4 234	4 278	4 481	5 442	6 161
CC Touraine Vallée de l’Indre	26 758	30 340	34 745	38 716	41 344	46 798	50 682	53 703
ScoT de l’Agglomération Tourangelle	251 675	293 977	315 286	333 502	352 675	371 139	381 153	392 039
Indre-et-Loire	437 866	478 597	506 093	529 345	554 003	588 420	603 924	612 119

Source : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombrements, RP 2009 au RP 2020 exploitations principales - État civil.



LE CONTEXTE ECONOMIQUE

a) UN POLE D'EMPLOIS

Avec 2 252 emplois recensés en 2020, Evsres constitue un véritable pôle d'emplois à l'échelle de la vallée de l'Indre en s'appuyant notamment sur ces sites d'activité dont Even'Parc qui possède un fort potentiel de développement et s'étend aujourd'hui sur plus de 50 hectares. Le secteur d'activité dominant reste celui du commerce, transport et services qui progresse entre deux recensements et concentre la moitié des emplois.

Nombre d'emplois

	1999	2009	2014	2020
Esvres	1 650	2 034	2 306	2 252
CC Touraine Vallée de l'Indre	10 611	12 643	13 191	13 544
SCoT de l'Agglomération Tourangelle	147 354	171 976	171 484	177 837
Indre-et-Loire	213 599	243 259	242 691	247 848

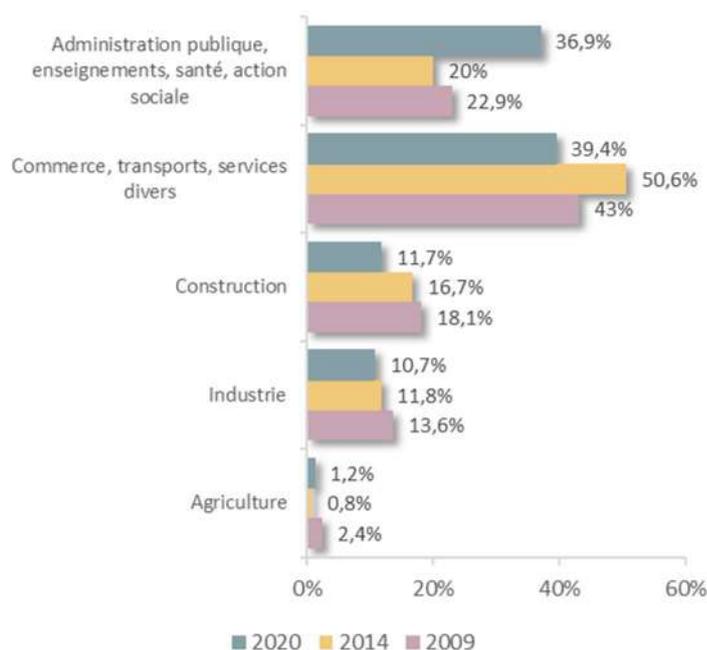
Source : INSEE, RP 1999 au RP 2020 exploitations principales.

Indicateur de concentration d'emploi

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	2 034	2 306	2 252
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2 030	2 486	2 836
Indicateur de concentration d'emploi	100	93	79

Source : INSEE, RP 2009 au RP 2020 exploitations principales.

EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉ EN 2009, 2014 ET 2020



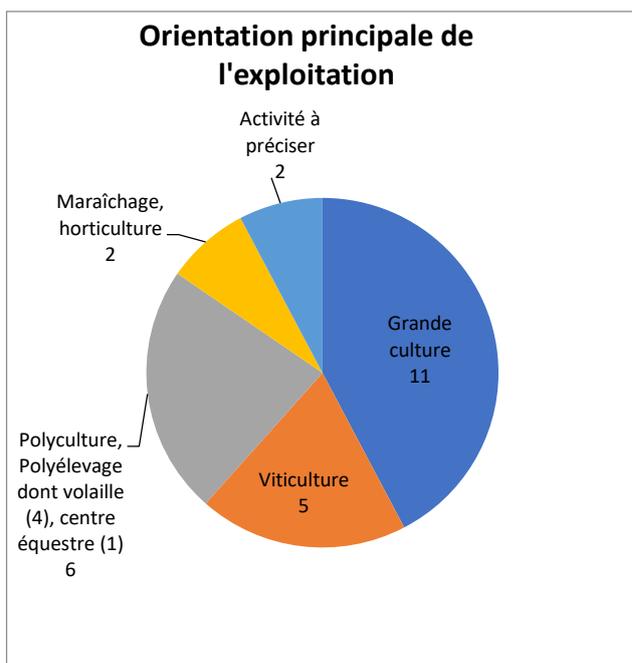
b) UNE VOCATION AGRICOLE

Mais Esvres-sur-Indre est également une commune à vocation agricole où les espaces cultivés (zone A du PLU : 1.700 ha) associés aux espaces naturels (zone N : 1.443 ha) couvrent 88 % du territoire local. Au plateau Sud, aux caractéristiques rurales très affirmées, s’ajoute la présence d’une aire d’Appellation d’Origine Contrôlée (AOC) Touraine Noble Joué en pleine renaissance positionnée au Nord de la commune.

Une activité agricole diversifiée

L’activité agricole est tournée principalement vers la grande culture avec une place importante laissée à la polyculture, à l’élevage bovin et avicole ainsi qu’à la viticulture. Le maraîchage et l’horticulture sont toujours présents sur la commune. De façon générale, les agriculteurs travaillant les terres esvriennes exploitent un parcellaire relativement dispersé, surtout au Nord, les contraignant à de multiples déplacements et les rendant plus fragiles face au développement de l’urbanisation.

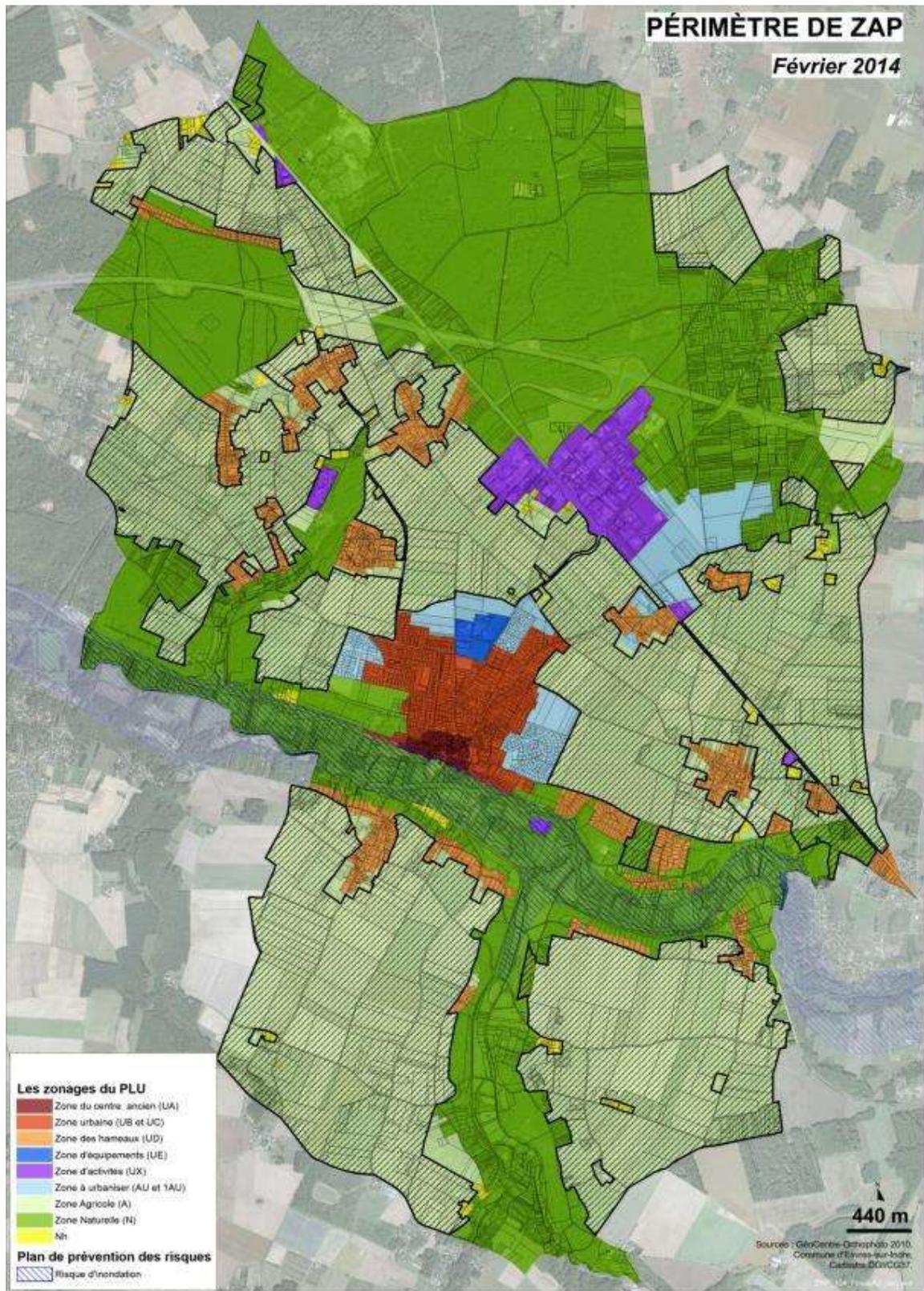
En 2014, la ville d’Esvres-sur-Indre a fait le choix en concertation avec les agriculteurs de se doter d’une zone agricole protégée (ZAP) qui permet de traduire la volonté publique de préserver et de valoriser l’activité agricole existante ; de favoriser son développement par un outil favorisant la stabilité foncière à moyen et long terme.



Évolution des exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune

1988	2000	2010	2013	2020
50	25	22	19	14

Source : Agreste - Recensement agricole 1988 à 2020.

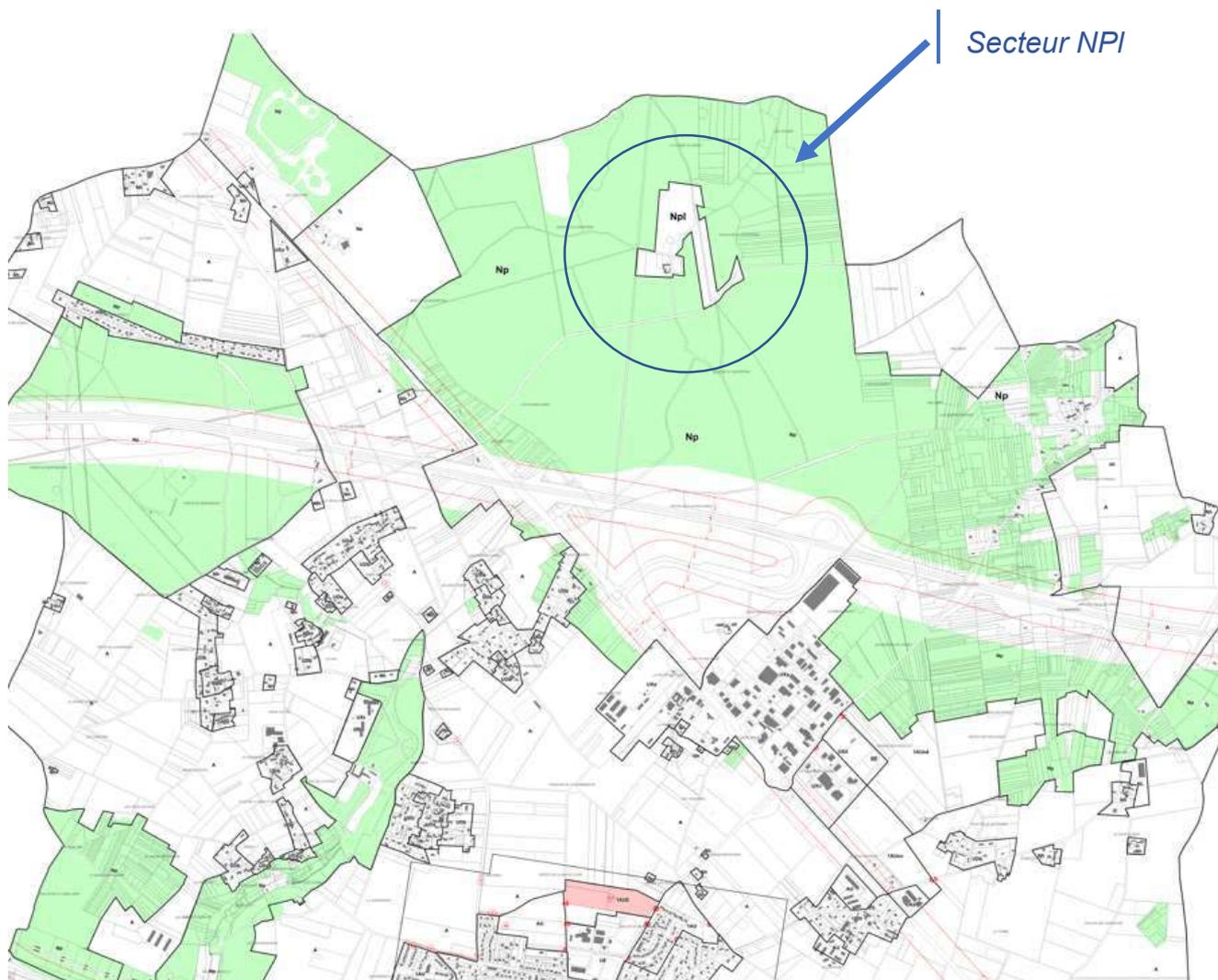


CHAPITRE 2 : PRESENTATION DES DIFFERENTS POINTS DE LA MODIFICATION

1. EXTENSION DES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE AU SEIN DU SECTEUR NPI

LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

a) CARACTERISTIQUES DU SECTEUR NPI



Le secteur NPI de la Duporterie localisé sur le plateau Nord de la ville d'Esvres-sur-Indre accueille aujourd'hui une activité touristique qui s'articule autour d'une offre hôtelière spécifique :

- 21 lodges installés dans les arbres ou sur pilotis composés de matériaux naturels. Les lodges seront positionnés le long de trois allées qui structurent le parc et qui permettent une accessibilité aisée au pôle d'équipements existants.
- Dans les bâtiments anciens se trouvent : l'accueil, le restaurant, les cuisines, la blanchisserie et les locaux techniques.
- Une piscine et son pool house.

L'accès au site s'effectuera à partir d'une voie communale (en impasse) connectée à la départementale 85 (route de Véretz). Par ailleurs, la proximité de l'autoroute A85 et de son échangeur ainsi que la RD943 rend le domaine de la Duporterie facilement accessible.

Cet ensemble s'inscrit au cœur d'un vaste espace boisé de 300 hectares constitué de feuillus et résineux et pourvu de nombreux points d'eau.

Les composantes de l'offre touristique sont regroupées au sein d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil) dans lequel des constructions peuvent être autorisées tel que le précise l'article **L.151-13 du Code de l'urbanisme**.

Ce STECAL a été créé lors d'une procédure de déclaration de projet approuvée le 20/09/2018.



b) LES OBJECTIFS RELATIFS A L'EVOLUTION DU SITE

La redéfinition à la hausse des possibilités de construire au sein du secteur Npl de la Duporterie s'inscrit dans le cadre d'une réévaluation des besoins liés au fonctionnement d'une activité d'hébergement touristique Loire Valley Lodge et de ses prolongements notamment en termes d'accueil (touristes, employés logeant sur le site).

Le projet de modification vise à permettre une augmentation maîtrisée des possibilités de construire pour satisfaire les besoins suivants :

- L'extension du restaurant et création d'une nouvelle salle restauration, dans les prolongements du bâtiment traditionnel existant, d'une future emprise de 355 m².
- La création d'un nouveau bâtiment lié au fonctionnement interne de l'activité : chambres du personnel, bureau, lingerie, espace de stockage, etc, (emprise au sol de 255 m²).
- Renforcement des possibilités d'hébergement touristique et des équipements d'accompagnement (emprise au sol de 870 m² environ).

LES IMPACTS DE LA MODIFICATIONS DANS LE DOSSIER DE PLU

La prise en compte des besoins liés à l'évolution des activités existantes au sein du secteur NPI conduit à modifier les articles 2, 9, 10 et 11 du règlement d'urbanisme.

a) MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DU SECTEUR NPI

Le développement de l'activité touristique au sein du secteur NPI génère de nouveaux besoins en termes d'accueil et de diversification des fonctions : création d'une salle de séminaire, possibilité de logement du personnel...

C'est pourquoi l'article 2 est complété pour autoriser les constructions nouvelles et répondre à ces nouveaux besoins mais dans un cadre qui reste strictement limité. Sont ainsi autorisées « Les constructions nouvelles liées au fonctionnement de l'activité existante : hôtellerie, hébergement, restauration, salle de séminaires, etc ».

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Secteur NPI	<p>DANS LE SECTEUR NPI</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension des constructions existantes dans les limites définies à l'article 9 du règlement. • La construction d'annexes dans les limites définies à l'article 9 du règlement. • La construction d'habitations légères de loisirs (HLL) dans les limites définies à l'article 9 du règlement. • La reconstruction après sinistre, la réhabilitation des bâtiments existants. • Le changement de destination d'un bâtiment existant pour un usage d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, de bureaux, de commerces, d'artisanat. • Les conteneurs nécessaires au traitement des eaux usées. • Les conteneurs nécessaires à la collecte des ordures ménagères. • Les piscines, • Les abris nécessaires aux animaux présents de façon continue dans les parcs et enclos. 	<p>DANS LE SECTEUR NPI</p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions nouvelles liées au fonctionnement de l'activité existante : hôtellerie, hébergement, restauration, salle de séminaires, etc. • L'extension des constructions existantes dans les limites définies à l'article 9 du règlement. • La construction d'annexes dans les limites définies à l'article 9 du règlement. • La reconstruction après sinistre, la réhabilitation des bâtiments existants. • Le changement de destination d'un bâtiment existant pour un usage d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, de bureaux, de commerces, d'artisanat. • Les conteneurs nécessaires au traitement des eaux usées. • Les conteneurs nécessaires à la collecte des ordures ménagères. • Les piscines, leurs couvertures et leurs bâtiments annexes • Les abris nécessaires aux animaux présents de façon continue dans les parcs et enclos.

b) MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 DU SECTEUR NPI

Les possibilités d'extension et l'emprise maximale des constructions nouvelles sont strictement définies afin de préserver les caractéristiques naturelles et paysagères du site et ce, en fonction des dispositions suivantes :

L'évaluation des besoins nouveaux a été précisément identifié. Le règlement est donc modifié en fonction des points suivants :

- L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 200 m² d'emprise au sol. Elle était autorisée à hauteur de 50 m² dans le règlement initial.
- Les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite totale de 1 160 m² d'emprise au sol. Cette possibilité n'existait pas dans le règlement initial.
- La construction des conteneurs est autorisée dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au lieu de 20 m² dans le règlement initial.
- L'emprise maximale des bâtiments annexe a été revue à la baisse 120 m² à 80 m².
- Enfin la possibilité de construire des habitations légères de loisirs (HLL) est supprimée. Le dispositif existant sur site étant suffisamment conséquent.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Secteur NPI	<p>DANS LE SECTEUR NPI</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol. • La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 120 m² d'emprise au sol (piscine non comprise et annexes existantes à la date d'approbation du présent document non comprises). • La construction d'habitations légères de loisirs (HLL) est autorisée dans la limite de 650 m² maximum de surface de plancher. • La construction des conteneurs est autorisée dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. • L'emprise au sol des équipements techniques nécessaires au projet (poste de refoulement, poste de surpression, défense incendie,...) n'est pas réglementée. 	<p>DANS LE SECTEUR NPI</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 200 m²d'emprise au sol. • Les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite totale de 1160 m²d'emprise au sol. • La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 80 m² d'emprise au sol (piscine non comprise et annexes existantes à la date d'approbation du présent document non comprises). • La construction des conteneurs est autorisée dans la limite de 40 m², au total, d'emprise au sol. • L'emprise au sol des équipements techniques nécessaires au projet (poste de refoulement, poste de surpression, défense incendie,...) n'est pas réglementée.

c) MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DU SECTEUR NPI

La règle des hauteurs est complétée afin de gérer l'intégration des constructions nouvelles :

« La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres au faitage ». Cette hauteur de 12 mètres est compatible avec les volumes des constructions déjà présentes sur le site.

Par ailleurs la règle est précisée concernant les bâtiments accolés : « Pour les constructions nouvelles et les annexes accolées à un bâtiment existant, la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant ».

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Secteur NPI	<p>DANS LE SECTEUR NPI</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant. • La hauteur maximale des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant. • La hauteur maximale des conteneurs est limitée à 3 mètres. • Hauteur maximale des habitations légères de loisirs (HLL) : <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale (pilotis inclus) des habitations légères de loisirs (HLL) est limitée à 9 mètres à partir du terrain naturel. - La hauteur maximale (hors pilotis) des habitations légères de loisirs (HLL) est limitée à 4 mètres. • Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>DANS LE SECTEUR NPI</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres au faitage. • Pour les constructions nouvelles et les annexes accolées à un bâtiment existant, la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant. • La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant. • La hauteur maximale des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant. • La hauteur maximale des conteneurs est limitée à 3 mètres. • Hauteur maximale des habitations légères de loisirs (HLL) : <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale (pilotis inclus) des habitations légères de loisirs (HLL) est limitée à 9 mètres à partir du terrain naturel. - La hauteur maximale (hors pilotis) des habitations légères de loisirs (HLL) est limitée à 4 mètres. • Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

d) MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 DU SECTEUR NPI

Afin de ne pas exclure une écriture plus contemporaine dans les projets de constructions nouvelles tout en respectant les caractéristiques du site et de son environnement, des modifications sont apportées à l'article 11 du secteurs NPI concernant les points suivants :

Toitures

Le règlement est complété pour autoriser :

- des matériaux permettant l'expression d'une architecture contemporaine ;
- une pente de toiture inférieure à 45 ;
- les toitures terrasses pour les annexes et les extensions.

Percements

Dans le secteur NPI uniquement, il n'est pas imposé de règles en termes de percement, pour les constructions nouvelles.

Couleurs

Les règles concernant les couleurs des menuiseries ne sont pas applicables au sein du secteur NPI

Annexes

Les règles concernant les annexes ne sont pas applicables au sein du secteur NPI

L'ensemble de ces modifications de portée très limitée en termes d'impacts sur le paysage se justifient par les spécificités de l'activité présente au sein du secteur NPI.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zone N	<p>TOITURE</p> <p>Les toitures à deux pentes sont la règle. La pente minimum doit être de 45° pour les bâtiments. Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ardoise naturelle 32/22 - la petite tuile plate traditionnelle de ton brun rouge (70-75 au m²), - 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. <p>Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.</p>	<p>TOITURE</p> <p>Les toitures à deux pentes sont la règle. La pente minimum doit être de 45° pour les bâtiments. Le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante locale. Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ardoise naturelle 32/22 - la petite tuile plate traditionnelle de ton brun rouge (70-75 au m²), - 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. <p>Lorsque la qualité architecturale et urbanistique du projet le justifie, une forme ou des matériaux de toiture différents peuvent être utilisés.</p> <p>De plus dans le secteur NPI uniquement Sont également autorisés des matériaux permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Pour les constructions nouvelles une pente inférieure à 45° est autorisée. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions.</p>

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zone N	<p>PERCEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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 châssis de toit doivent être encastrés (dimensions maximales 114 x 118). • Les houteaux doivent avoir une largeur inférieure ou égale à 0,60 m. ? • Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites. <p>COULEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les bords de toiture peuvent recevoir une teinte plus soutenue.</p>	<p>PERCEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Pour les constructions existantes 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. • Dans le secteur NPI uniquement, il n'est pas imposé de règles en termes de percement, pour les constructions nouvelles • Les châssis de toit doivent être encastrés (dimensions maximales 114 x 118). • Les houteaux doivent avoir une largeur inférieure ou égale à 0,60 m. ? • Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites. <p>COULEURS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment : <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Les bords de toiture peuvent recevoir une teinte plus soutenue.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent dans le secteur NPI</p>

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zone N	<p>ANNEXES</p> <p>Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.</p> <p>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.</p> <p>Dans ce cas, la pente minimale doit être de 30°. Des adaptations peuvent être envisagées pour une meilleure intégration.</p> <p>Capteurs solaires</p> <p>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.</p>	<p>ANNEXES</p> <p>Dans les secteurs Nh, Nh^a et Np uniquement</p> <p>Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.</p> <p>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.</p> <p>Dans ce cas, la pente minimale doit être de 30°. Des adaptations peuvent être envisagées pour une meilleure intégration.</p> <p>Capteurs solaires</p> <p>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.</p> <p>Une bonne intégration des capteurs solaires devra être recherchée.</p>

2. AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les ajustements règlementaires concernent :

- L'article 6 de la zone 1AU ;
- l'article 11 de l'ensemble des zones du PLU (perçement, clôtures).
- le reclassement en zone Np de l'ancienne clinique de Champgault.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 6, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES DE LA ZONE 1AU

a) LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

Les bâtiments annexes ne comportent pas de règles spécifiques concernant leurs possibilités d'implantation au sein de la zone 1AU. De fait ils sont régis par la règle générale qui précise que « Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 m de l'alignement ».

Ce dispositif ne permet donc pas par exemple l'implantation d'annexes en fond de parcelle pour par exemple un garage ou un abri de jardin. En conséquence une souplesse doit être apportée pour étendre les possibilités d'implantation sur une parcelle.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

L'article 6 du règlement est modifié à la fois pour :

- distinguer les constructions principales des annexes ;
- permettre l'implantation des annexes jusqu'en fond de parcelle.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zone N	Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 m de l'alignement.	<p>Les constructions principales doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 m de l'alignement.</p> <p>Le long des voies principales ouvertes à la circulation, les constructions annexes doivent être implantées dans une bande comprise entre l'alignement de la construction principale et la limite de fond de parcelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le long des venelles et des cheminements doux, les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 CONCERNANT LES PERCEMENTS

a) LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

Dans le règlement du PLU le principe général pour les percements et les ouvertures est celui d'avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Une tolérance existe pour les baies qui peuvent avoir la forme d'un rectangle plus large que haut. Cette règle exclut de fait la possibilité de réaliser des fenêtres bandeaux (notamment dans les cuisines).

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement est modifié dans les zones UB, et 1AU pour permettre la réalisation de fenêtres bandeaux principalement pour les constructions nouvelles.

ARTICLE 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zones UB, et 1AU,	<p>PERCEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Les percements doivent en général avoir la forme d'un rectangle plus haut que large sauf dans le cas d'un œil de bœuf. 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). • Les houteaux doivent avoir une largeur inférieure ou égale à 0,60 m. 	<p>PERCEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Les percements doivent en général avoir la forme d'un rectangle plus haut que large sauf dans le cas d'un œil de bœuf. Exceptionnellement, les baies peuvent avoir la forme d'un rectangle plus large que haut. Des fenêtres bandeaux peuvent être autorisées pour les constructions nouvelles et dans certains cas pour les constructions existantes dès lors qu'elles s'inscrivent dans un parti architectural explicite et qu'elles ne remettent pas en cause l'équilibre et la cohérence de la façade concernée. • Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en «chien assis» sont interdites. • Les châssis de toit doivent être encastrés (dimensions maximales 114 x 118). • Les houteaux doivent avoir une largeur inférieure ou égale à 0,60 m.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 RELATIF AUX DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CLOTURES

a) LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

Dans le règlement initial il est mentionné que les murs traditionnels doivent être préservés, mais la règle n'est pas très détaillée. Compte tenu de l'impact important que peut avoir la clôture sur le paysage urbain à l'échelle d'une rue ou d'une venelle notamment dans le contexte du bourg ancien ou des cœurs de hameau, la ville a souhaité apporter des compléments concernant la gestion des clôtures de qualité existantes.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement est notamment complété pour préciser que les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les murs traditionnels anciens et portails de qualité (y compris les piliers) doivent être conservés et restaurés.

Par ailleurs il est rappelé que les clôtures participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zones UA, UB, UD, A et N	<p>CLOTURES (DISPOSITIONS GENERALES)</p> <p>Elles sont soumises à déclaration préalable.</p> <p>Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (percements...). 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.</p>	<p>CLOTURES (DISPOSITIONS GENERALES)</p> <ul style="list-style-type: none"> Elles sont soumises à déclaration préalable. <p>Les clôtures participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.</p> <p>Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les murs traditionnels anciens et portails de qualité (y compris les piliers) doivent être conservés et restaurés.</p> <p>Des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (percement) sous réserve de justifier d'un besoin d'accès complémentaire à la parcelle.</p> <p>Les murs traditionnels doivent être préservés, des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (percements...). 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.</p>

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 RELATIF AUX MURS DE CLÔTURES SUR VOIE PUBLIQUE ET LEUR ACCOMPAGNEMENT

a) LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

Dans le règlement initial (zones UA, UB, UD, A, N), il est mentionné que le muret autorisé sur voie publique peut servir d'assise à une grille, un grillage ou des lisses discrètes. En revanche, il n'est pas fait mention du sens du grillage ou de la lisse et de la possibilité d'utiliser un festonnage en métal.

Dans la zone UD et les secteurs Nh et Nha une grille ou un grillage est autorisé pour les clôtures sur voie publique ce qui ne correspond pas aux caractéristiques et aux ambiances existantes dans ces sites.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement est modifié pour :

- introduire la possibilité d'utiliser le festonnage en métal en accompagnement d'une grille à barreaudage vertical dès lors que le barreaudage reste visible depuis l'espace public.
- préciser le sens et l'espacement des lisses
- interdire les grilles sans murs bahuts et les grillage sur voie publique dans la zone UD et les secteurs Nh et Nha

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zones UA, UB, UD, A et N	<p>CLOTURES (MATERIAUX)</p> <p><u>Clôture sur voie publique (extrait)</u></p> <p>Si une clôture est édifïée, elle doit être constituée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une grille ou un grillage vert foncé sur poteaux métalliques fins doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m. 	<p>CLOTURES (MATERIAUX)</p> <p><u>Clôture sur voie publique (extrait)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Ce muret peut servir d'assise à une grille, un grillage ou des lisses discrètes.</p> <p>Ce muret peut être surmonté d'éléments préférentiellement verticaux : grille, grillage ou des lisses discrètes. L'espacement entre deux lisses est égal au minimum à la demi largeur de la lisse.</p> <p>Dans le cas de clôtures d'un registre traditionnel le mur surmonté d'une grille à barreaudage vertical peut être accompagné d'un festonnage en métal. Le barreaudage doit rester visible depuis l'espace public.</p> <p>L'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,80 m.</p> <p>La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une grille ou un grillage vert foncé sur poteaux métalliques fins doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m
zone UD et les secteurs Nh et Nha		<p>Les grilles sans murs bahuts et les grillages sont interdits.</p>

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 RELATIF AUX DISPOSITIFS PARE-VUES

a) LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

Le règlement initial précise que les dispositifs de pare-vues sont interdits pour les clôtures sans préciser les types de pare-vues ou occultant.

En limite séparative il n'est pas fait mention des types d'occultants interdits.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement est complété pour préciser que les canisses, brandes, bâches, toiles, etc. sont interdits sur les voies publiques et les venelles et en limites séparatives.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zones UA, UB, UD, UX 1AU, 1Aux A et N	<p>CLOTURES (MATERIAUX)</p> <p><u>Clôture sur voie publique</u></p> <p>Les dispositifs pare-vue sont interdits</p>	<p>CLOTURES (MATERIAUX)</p> <p><u>Clôture sur voie publique</u></p> <p>Les dispositifs pare-vues et occultants sont interdits (canisse, brande, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques et les venelles.</p>
Zones UB, UD, A, N	<p>CLOTURES (MATERIAUX)</p> <p><u>Clôture en limite séparative</u></p> <p>- Les pare-vues 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.</p>	<p>CLOTURES (MATERIAUX)</p> <p><u>Clôture en limite séparative</u></p> <p>- Les occultants de type bâches ou toiles sont interdits.</p> <p>- Seuls les occultants et lames occultantes en éléments naturels sont autorisés.</p> <p>- Les pare-vues et les palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (bois, brande, canisse) et présenter une hauteur maximale de 1,80 m (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vues). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.</p>

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 RELATIF AUX COULEURS DES CLOTURES ET LEUR ACCOMPAGNEMENT VEGETAL

a) LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

Dans le règlement initial (zones UA, UB, UD, UX, 1AU, 1AUx) il est uniquement autorisé le vert foncé concernant la couleur des grilles et des grillages. La ville souhaite étendre le choix des couleurs autorisées.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement est complété afin d'étendre le choix des couleurs concernant les grilles et les grillages.

Ainsi sur voie publique et en limite séparative sont autorisés en plus du vert foncé le gris anthracite, de type RAL 7016 et le blanc.

Par ailleurs il est précisé que dans le secteur UDa, en limites séparatives donnant sur la zone A ou N seule la couleur verte est autorisée pour les grillages.

Enfin il est précisé que lorsqu'une haie vive est imposée, les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales et qu'une liste indicative est annexée au règlement modifié.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zones UA, UB, UD, UX 1AU, 1AUx	<p>CLOTURES (MATERIAUX)</p> <p><u>Clôture sur voie publique</u></p> <p>- Une grille ou un grillage vert foncé sur poteaux métalliques fins doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m.</p>	<p>CLOTURES (MATERIAUX)</p> <p><u>Clôture sur voie publique</u></p> <p>- Une grille ou un grillage vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc sur poteaux métalliques fins doublée d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m.</p>
Zones UB, UD, A, N	<p>CLOTURES (MATERIAUX)</p> <p><u>Clôture en limite séparative</u></p> <p>En plus des règles précédentes, elle peut être constituée d'un grillage vert foncé (doublé d'une haie vive.</p>	<p>CLOTURES (MATERIAUX)</p> <p><u>Clôture en limite séparative</u></p> <p>En plus des règles précédentes, elle peut être constituée d'un grillage vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc, doublé d'une haie vive.</p>
Secteur UDa		En limites séparatives donnant sur la zone A ou N seule la couleur verte est autorisée pour les grillages.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 RELATIF AUX CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES (ZONES UA, SECTEURS UDa, Nh et Nha)

a) LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS

En zones UA (centre ancien) et dans le secteur UDa (cœurs de hameaux) les règles concernant les clôtures en limites séparatives sont identiques à celles de la zone UB (zone d'habitat plus contemporaine) alors que les contextes et les ambiances sont très différents. La règle doit donc évoluer pour tenir compte et maintenir les caractéristiques des zones d'habitat ancien.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement concernant les clôtures en limites séparatives est modifié dans la zone UA et les secteur UDa,, Nh et Nha

Les règles initiales sont supprimées au profit des dispositions suivantes :

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 mètres. Les matériaux mis en œuvre doivent s'intégrer dans l'environnement et respecter le registre traditionnel existant (mur en moellon, clôture végétale...).

En cas de réalisation d'une haie vive, les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Dans la zone UA et le secteurs UDa, Nh et Nha	<p>CLOTURES (MATERIAUX)</p> <p><u>Clôture en limite séparative</u></p> <p>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.</p> <p>Les pare-vues 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-vues). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.</p>	<p>CLOTURES (MATERIAUX)</p> <p><u>Clôture en limite séparative</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 mètres. Les matériaux mis en œuvre doivent s'intégrer dans l'environnement et respecter le registre traditionnel existant (mur en moellon, clôture végétale...).</p> <p>En cas de réalisation d'une haie vive, les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).</p>

COMPLEMENT DE L'ARTICLE 11 RELATIF AUX CLOTURES DANS LES ZONES ECONOMIQUES (UX ET 1AUX)

a) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La bonne insertion des clôtures en zones économiques peut se révéler un élément important pour augmenter la qualité visuelle des espaces concernés. Dans cette perspective, la ville a souhaité apporter des précisions concernant les couleurs, les matériaux interdits et les plantations.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement des zones UX et 1Aux est complété pour :

- interdire les dispositifs pare-vues (canisse, brande, bâches, toiles, etc.)
- préciser les couleurs pour les grillages (vert foncé RAL 6009, gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc)
- préconiser la plantation de haies vives sur la base d'essences locales.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zone UX	<p>Clôtures</p> <p>Elles sont soumises à déclaration préalable.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans la zone UXn : les clôtures sont interdites sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité. • Dans les autres zones : les clôtures sont facultatives, elles peuvent être avantageusement remplacées par un aménagement paysager notamment le long de la RD 943. • Les clôtures doivent être traitées avec sobriété (dispositif à claire voie) et présenter une hauteur maximale de 2 m. • Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité. 	<p>Clôtures</p> <p>Elles sont soumises à déclaration préalable.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans la zone UXn : les clôtures sont interdites sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité. • Dans les autres zones : les clôtures sont facultatives, elles peuvent être avantageusement remplacées par un aménagement paysager notamment le long de la RD 943. • Les clôtures doivent être traitées avec sobriété (dispositif à claire voie) et présenter une hauteur maximale de 2 m. • Les dispositifs pare-vues et occultants sont interdits (canisse, brande, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques et les venelles sur voie publique. • En plus des règles précédentes, elle peut être constituée d'un grillage vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc, doublé préférentiellement d'une haie vive. Les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement). • Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité.
Zone 1AUx	<p>Clôtures</p> <p>Elles sont soumises à déclaration préalable.</p>	<p>Clôtures</p> <p>Elles sont soumises à déclaration préalable.</p>

<p>Zone 1AUxn : les clôtures sont interdites sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.</p> <p>Zone 1AUXd : les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont édifiées, leur hauteur ne pourra excéder 1,70 m sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.</p> <p>Dans tous les cas, si elles sont réalisées, elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux que par leurs proportions. Elles sont constituées de panneaux semi-rigides en treillis soudés de couleur verte sur piquets métalliques de même couleur.</p> <p>Les portails sont autorisés. Ils seront du même coloris que les clôtures et ne pourront excéder 1,70 m sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.</p> <p>L'édification de murs ne peut être autorisée que lors d'impératifs techniques ou de sécurité. Les murs doivent être, en finition, enduits des deux côtés ou habillés avec les matériaux employés en façade des constructions principales.</p>	<p>Zone 1AUxn : les clôtures sont interdites sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.</p> <p>Zone 1AUXd : les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont édifiées, leur hauteur ne pourra excéder 1,70 m sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.</p> <p>Dans tous les cas, si elles sont réalisées, elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux que par leurs proportions. Elles sont constituées de panneaux semi-rigides en treillis soudés de couleur verte sur piquets métalliques de même couleur de couleur vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc sur poteaux métalliques fins doublée d'une haie vive.</p> <p>Ce grillage pourra être doublé d'une haie vive. Les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).</p> <p>Les dispositifs pare-vues et occultants sont interdits (canisse, brande, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques et le long des venelles.</p> <p>Les portails sont autorisés. Ils seront du même coloris que les clôtures et ne pourront excéder 1,70 m sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.</p> <p>L'édification de murs ne peut être autorisée que lors d'impératifs techniques ou de sécurité. Les murs doivent être, en finition, enduits des deux côtés ou habillés avec les matériaux employés en façade des constructions principales.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 ZONE 1AU

c) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Dans les zones 1AU de nombreux lotissements ont été créés depuis l'approbation du PLU en 2003 principalement sur les sites suivants : « le Domaine de Varidaine », « les Jardins du Vallon II », « les Allées du Peu ». Selon le code de l'urbanisme les règlements de lotissements deviennent caducs au bout de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager (anciennement permis de lotir). Dès lors c'est le règlement de la zone 1AU qui s'applique pour ce qui concerne notamment les clôtures.

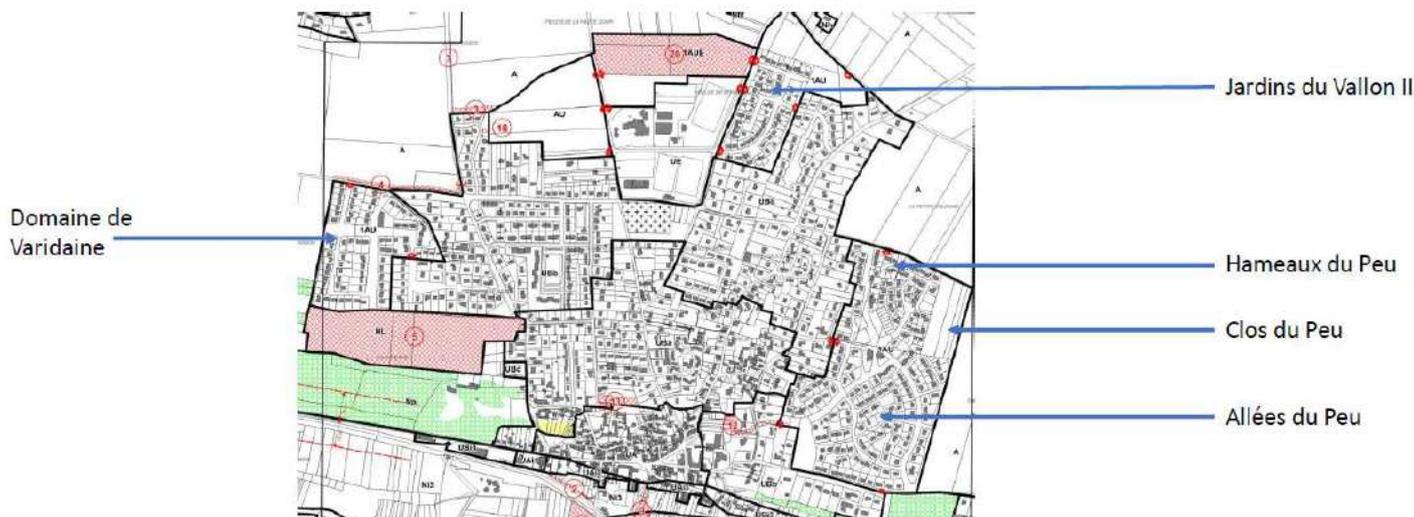
Hors le règlement actuel de la zone 1AU concernant les clôtures est très peu développé et ne permet pas de garder l'esprit des règlements de lotissement. Cet état de fait peut générer une évolution des clôtures en termes de formes et de matériaux susceptible de rompre l'harmonie et l'homogénéité existantes au sein des quartiers.

d) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

L'article 11 de la zone 1AU est largement complété en distinguant les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives.

Afin de préserver le paysage urbain existant, il est notamment interdit les murs pleins et les murs bahuts. De même que la haie végétale privilégiant les essences locales est rendue obligatoire.

Des précisions sont également apportées concernant les portails et les portillons ainsi que pour les couleurs des grilles et des grillages.



ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zone 1AU	<p>CLOTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures font partie à la fois de la composition de la façade sur rue, et de l'espace public. • Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. • Elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades. • La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant. 	<p>Les clôtures ont un caractère non obligatoire.</p> <p><u>Clôtures sur voie publique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Si une clôture est édifée, elle doit être constituée par : <ul style="list-style-type: none"> - Une grille ou un grillage vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc sur poteaux métalliques fins doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m. <p>Les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).</p> <p>Le grillage ne doit pas être visible. Il devra être dissimulé derrière une haie côté espace public ou venelle. La haie ne pourra empiéter sur le domaine public.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits - Les clôtures maçonnées sont interdites exceptées pour intégrer des éléments techniques : coffrets et boîtes aux lettres. Dans ce cas le muret doit présenter une longueur inférieure à 2 m et une hauteur maximale de 1,5 m. • Sont autorisés les portails ou portillons en métal ou bois, dont les couleurs s'harmonisent avec les menuiseries existantes et le paysage de la rue. • Les dispositifs pare-vues et occultants sont interdits (canisse, brande, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques et le long des venelles. <p><u>Clôtures en limites séparatives</u></p> <p>Les clôtures sont non obligatoires sur le domaine privé</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elles peuvent être constituées par : <ul style="list-style-type: none"> - Une grille ou un grillage vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc sur poteaux métalliques fins doublé d'une haie vive. <p>Les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).</p> <p>La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les occultants de type, bâches ou toiles sont interdits en limites séparatives et le long des venelles. Seuls les occultants et lames occultantes en éléments naturels sont autorisés. - Les pare-vues et les palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (bois, brande, canisse) et présenter une hauteur maximale de 1,80 m (avec possibilité d'un muret de 0,80 m sous le dispositif pare-vues). La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m

COMPLEMENT DE L'ARTICLE 11 DANS LA ZONE N ET LE SECTEUR NP RELATIF A L'ENGRILLAMENT

a) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Le 2 février 2023, la loi visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée a été promulguée

Ce texte vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges et de continuités écologiques pour que les espèces puissent circuler sans rupture de continuité pour s'alimenter, se reproduire, se reposer et assurer ainsi leur cycle de vie.

Il s'agit d'un enjeu majeur dans un contexte de dérèglement climatique et d'atteinte aux habitats naturels par le développement urbain.

Ainsi les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Adaptée au contexte communal et en fonction des exceptions apportées par la loi dans son champ d'application, cette règle concerne la zone N et le secteur Np du PLU d'Esvres-sur-Indre où il est notamment précisé que les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et présenter une hauteur maximale de 1,20 m.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zone N et secteur NP		<p>Dans la zone N et le secteur Np à l'exclusion des autres secteurs</p> <p>Les clôtures sur voie en limites séparatives doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, - présenter une hauteur maximale de 1,20 m, - être ni vulnérante ni constituer des pièges pour la faune.

CONCERNANT L'EXTENSION DE LA ZONE NP DANS LE SECTEUR DE CHAMPGAULT

a) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Le site de Champgault s'établit à l'Est du centre-bourg de la commune entre la D17 et l'Indre, dans le secteur dit « cave Salmon ». Il correspond à une ancienne clinique psychiatrique dont l'activité a cessé depuis 2018. Le site comprend un bâtiment patrimonial ancien avec ses annexes. Ce lieu servait de résidence de villégiature à la famille de Jean Cocteau à la fin du 19^{ème} siècle. En 1990, de grandes extensions ont été construites, afin d'accueillir les chambres des patients dans le cadre du développement des anciennes activités médicales. L'ensemble est installé au sein d'un grand parc arboré, la partie Sud constituant un belvédère sur l'Indre.

Compte tenu du risque de dégradation des éléments bâtis patrimoniaux mais également dans la perspective de protéger la qualité paysagère et environnementale du site, la ville souhaite le reclasser en zone de protection avec possibilité de changer de destination de bâtiment patrimonial existant et ses annexes et d'y permettre les fonctions habitation et hébergement touristique (Gîtes, chambre d'hôtes...).

Carte postale début 20^{ème} siècle



Photo 2024



Plan masse du permis de construire de 1990, avec les bâtiments médicaux récents.

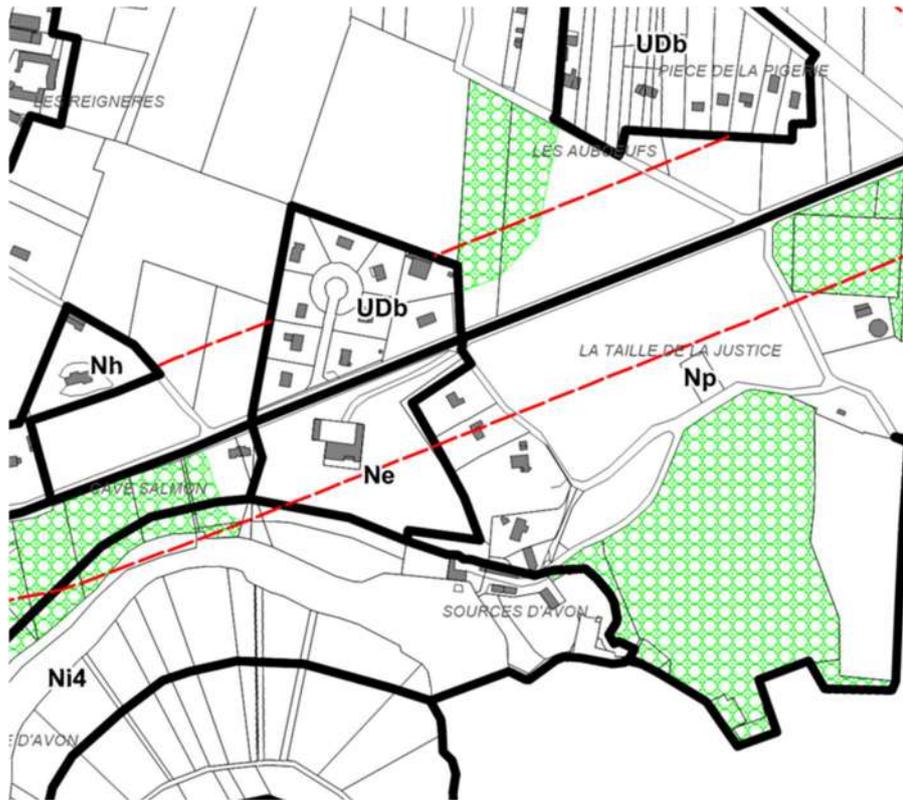
b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

La mise en œuvre de ces objectifs conduit à reclasser le site en zone Np qui correspond aux espaces d'intérêt naturel ou paysager qui à ce titre méritent d'être préservés : les grands massifs boisés du plateau, les coteaux de la vallée de l'Indre, les abords de la vallée de l'Echandon.

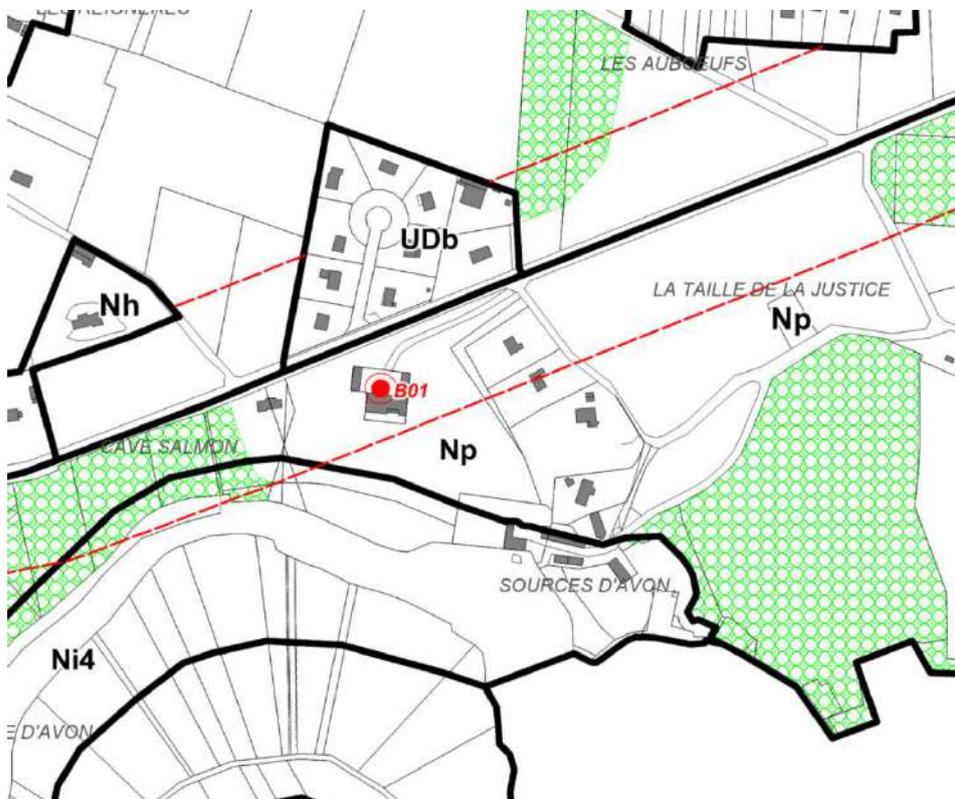
Le site de la clinique était initialement classé en secteur Ne où étaient autorisés les constructions, installations, travaux et extensions à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités à caractère médical, paramédical ou d'intérêt collectif. Les parcelles actuellement classées, en tout ou partie, en Ne et concernées par le changement de destination, sont les suivantes : G 534 (1385m²), G 964 (766m²) partie de la G 960 (23m²), partie de la G984 (14374m²) soit 16548m² au total.

Il est également procédé à l'identification dans le plan de zonage des bâtiments destinés à changer de destination et ce en fonction de l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui indique que dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Zonage avant modification



Zonage après modification



CHAPITRE 3 : LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. NATURA 2000

Il n'existe pas de zone NATURA 2000. Les zones les plus proches sont situées à près de 10 km de la commune et sont constituées par

- ZSC et ZPS Vallée de la Loire en dehors de la commune,
- ZPS de Champagne en dehors de la commune.

On peut ainsi conclure à l'absence d'incidences notables prévisibles sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 des communes voisines. Le projet de modification ne remet pas en cause l'état de conservation de ces sites.

2. LES AUTRES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La modification n°4 du PLU d'Esves-sur-Indre porte sur deux principaux points :

La redéfinition à la hausse des possibilités de construire au sein du secteur Npl de la Duporterie (STECAL créé lors d'une déclaration de projet approuvée le 20/09/2018). Elle s'inscrit dans le cadre d'une réévaluation des besoins liée au fonctionnement d'une activité d'hébergement touristique et de ses prolongements notamment en termes d'accueil (touristes, employés logeant sur le site).

Des ajustements règlementaires divers concernant :

- La redéfinition des règles d'implantation des annexes en zone 1AU pour permettre leur implantation en fond de parcelle ;
- La modification des règles des clôtures pour favoriser une meilleure insertion (extension de la palette chromatique au gris foncé, interdictions de certains dispositifs occultants, protections des murs anciens et des piliers) ;
- La modification des règles des façades (ouvertures) pour permettre la réalisation de fenêtres bandeaux sous certaines conditions.
- Le reclassement en zone Np de l'ancienne clinique dans le secteur de Champgault.

DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT MAITRISES

CONCERNANT LA REDEFINITION A LA HAUSSE DES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE AU SEIN DU SECTEUR NPL DE LA DUPORTERIE

Le site de la Duporterie accueille aujourd'hui une activité touristique qui s'articule autour d'une offre hôtelière spécifique (21 lodges installés dans les arbres), d'un restaurant, et d'un maillage de sentiers de découverte du site.

Le projet de modification vise à permettre une augmentation maîtrisée des possibilités de construire pour satisfaire les besoins suivants :

- L'extension du restaurant et création d'une nouvelle salle restauration, dans les prolongements du bâtiment traditionnel existant, d'une future emprise de 355 m² environ.
- La création d'un nouveau bâtiment lié au fonctionnement interne de l'activité : chambres du personnel, bureau, lingerie, espace de stockage, etc, (emprise au sol de 255 m²).
- Renforcement des possibilités d'hébergement touristique et des équipements d'accompagnement (emprise au sol de 870 m² environ).

Dans ce contexte un diagnostic écologique du jardin de la ferme de la Duporterie (lieu d'implantation des futurs principaux bâtiments) a été demandé à la SEPANT. Le rapport joint en annexe de la présente note **conclut que le site choisi ne présente pas d'enjeux écologiques forts.**

Concernant la compatibilité avec le SCoT de l'agglomération tourangelle

Par ailleurs le site de la Duporterie s'inscrit dans la trame verte identifiée dans le SCoT de l'agglomération tourangelle approuvé le 27/09/2013 et dont la révision a été prescrite le 24/03/2017.

Cette situation soumet la réalisation de tout projet à un certain nombre d'obligations et de précautions inscrites dans le DOO (document d'orientations et d'objectifs).

C'est pourquoi, lors de la création du secteur NPI, le projet s'est accompagné d'un programme de découverte et de valorisation des espaces naturels. Cette ouverture à la clientèle des lodges à un site naturel avec possibilité d'y associer un plus large public favorise donc la connaissance et la sensibilisation au fonctionnement de la trame verte locale.

Par ailleurs le projet de modification est destiné à assurer la pérennité et le développement d'une activité économique présente sur le site ce qui reste compatible avec les objectifs du SCoT.

CONCERNANT LES AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES DIVERS

-Pour les clôtures

Le dispositif de protection des clôtures anciennes est renforcé de même que certains matériaux sont proscrits pour préserver le cadre urbain et paysagé des sites.

Il est ainsi précisé que les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les murs traditionnels anciens et portails de qualité (y compris les piliers) doivent être conservés et restaurés.

Il est également précisé que les dispositifs pare-vue de type canisse, bâches, toiles, etc. sont interdits sur rue et en limites séparatives.

Par ailleurs des dispositifs particuliers sont prévus dans la zone UA et le secteur UCp en limites séparatives pour mieux prendre en compte le contexte environnant.

- pour les annexes

La possibilité d'implanter les annexes en fond de parcelle (implantation avec un recul minimum de 3 mètres) est susceptible de participer à garder la cohérence des fronts bâtis sur rue.

- Pour les ouvertures

Les fenêtres bandeaux (horizontales) vont être autorisées pour les constructions nouvelles et dans certains cas pour les constructions existantes dès lors qu'elles s'inscrivent dans un parti architectural explicite et qu'elles ne remettent pas en cause l'équilibre et la cohérence de la façade concernée. Elles sont uniquement autorisées dans les zones UB, UCb et 1AU.

L'impact sur le paysage bâti sera donc très limité.

- Concernant le reclassement en Np du site de Champgault

Cette évolution permet une meilleure protection du site avec des possibilités d'aménagement plus restrictives.

Il est également la protection du parc cet des arbres remarquables (dans le cadre de la révision du PLU en cours).

TABLEAU DE SYNTHESE DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT PAR THEMATIQUE

THEMATIQUES	IMPACTS	QUALIFICATION	
Topographie	Néant		
Cycle de l'eau	Néant	=	
Cadre biologique dont TVB	Une extension des constructions au sein du secteur NPI mais sans incidences notables au regard de la qualité biologique des espaces concernés (Cf note de la SEPANT pour le secteur NPI)	=	
Climat, qualité de l'air, énergie	Facilitation de l'implantation des capteurs solaires	+	
L'agriculture	Aucun impact sur le potentiel ou des activités agricoles existantes	=	
Consommation foncière	Une extension des possibilités de construire mais strictement limitée au sein du STECAL déjà existant (secteur NPI)	-	
Pollution et nuisances	Néant. Les différentes modifications de règles n'apportent pas de nuisances particulières et restent notamment compatibles avec les capacités de traitement des effluents et des déchets (dans le secteur NPI).	=	
Les risques	Néant	+	
Les déchets	Néant	=	
Les caractéristiques de l'espace urbain, les paysages	Reclassement en zoner Np de l'ancienne clinique dans le secteur de Champgault Possibilité d'implanter les annexes sur les arrières de parcelle Protection plus stricte des clôtures anciennes Précisions des autres règles des clôtures au bénéfice d'une meilleure insertion	+	
Les fonctions urbaines, logements, emplois, équipements	Le développement d'une activité économique dans un cadre environnemental strictement maîtrisé dans le secteur NPI	+	
Les déplacements	Une augmentation prévisible des déplacements au sein du secteur de la Duporterie mais qui reste compatible avec les infrastructures existantes et les possibilités de stationnement	-	
La santé humaine	Néant		
Natura 2000	Néant		

CONCLUSIONS DE L'AUTO-EVALUATION

CONCERNANT LES AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES

Les améliorations de formulations concernant la réglementation des clôtures, des percements et de l'implantation des annexes n'auront pas d'impacts négatifs sur l'environnement. Pour certaines d'entre-elles, il est même attendu des effets positifs sur la cadre paysager (clôtures notamment).

CONCERNANT L'EVOLUTION DU SECTEUR NPL

Pour rappel

Lors de la déclaration de projet permettant la création du secteur NPI (STECAL) un inventaire faunistique et floristique avait été demandé à la SEPANT, permettant de cadrer le projet au regard des enjeux écologiques du site.

Par ailleurs la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a été soumise à la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire pour un examen au cas par cas en application des articles R. 104-28 à R. 104-33 du Code de l'urbanisme pour déterminer la nécessité d'une évaluation environnementale.

Après examen du dossier le 30 mars 2018, la décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire est de ne pas soumettre à évaluation environnementale la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Esvres-sur-Indre (37), enregistrée sous le numéro F02418U0008.

Pour les extensions prévues

Le projet de développement des activités au sein du site de la Duporterie vise à répondre à des besoins strictement identifiés et réglementairement encadrés (articles 2, 9, et 10) et ce dans le respect des caractéristiques environnementales des lieux.

NATURA 2000 :

Le projet de modification n'impacte d'aucune manière des sites NATURA 2000.

Les ZSC et ZPS Vallée de la Loire et ZPS de Champagne sont situés en dehors de la commune.

CONCLUSION

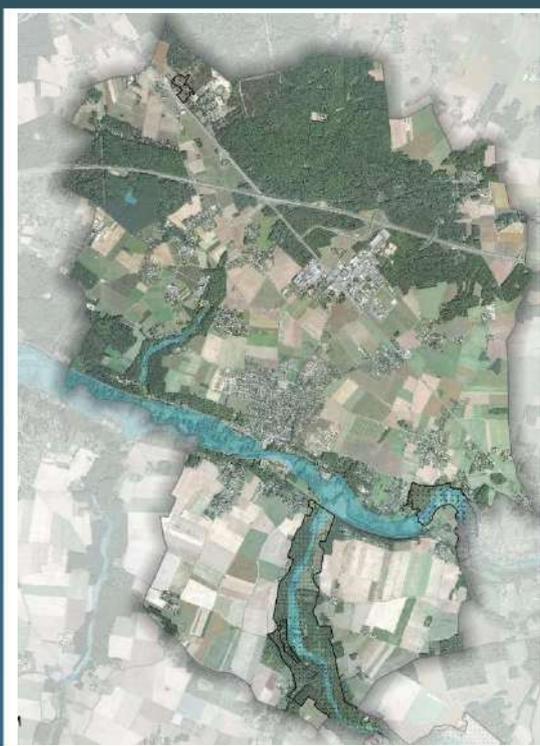
Les changements apportés aux dispositions du PLU d'Esvres-sur-Indre prévus par la modification n°4 permettent de répondre à des besoins locaux d'ordre réglementaire et liés au développement d'une activité touristique sans remettre en cause les autres dispositions du PLU visant à préserver l'environnement et le cadre de vie. Aucun impact sur l'environnement n'est significatif au point de justifier une évaluation environnementale.

En particulier, aucune zone Natura 2000, aucun espace agricole, naturel ou forestier ni aucun cours d'eau ou étendue d'eau présents sur le territoire communal ou à proximité ne sont impactés.

Esvres-sur-Indre

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

Modification n° 4

Vu pour être annexé à la délibération du



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

SOMMAIRE

PRESENTATION DU REGLEMENT	P 2
Présentation synthétique des différentes zones et secteurs	p 3
Structure du règlement littéral pour chaque zone	p 5
Éléments de définition	p 6
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	P 9
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	P 15
Règlement applicable à la zone UA	p 16
Règlement applicable à la zone UB	p 27
Règlement applicable à la zone UD	p 39
Règlement applicable à la zone UE	p 50
Règlement applicable à la zone UX	p 56
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER	P 67
Règlement applicable à la zone 1AU	p 68
Règlement applicable à la zone 1AUx	p 78
Règlement applicable à la zone AU	p 88
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	P 92
Règlement applicable à la zone A	p 93
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	P 102
Règlement applicable à la zone N	p 103
ANNEXES	P 118

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 UAⁱ¹* : centre-bourg en zone inondable d'aléa faible,
- *le secteur UAⁱ³* : 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^a* : secteur de transition entre le centre ancien et les quartiers Nord du plateau,
- *le secteur UB^b* : secteur des quartiers Nord du plateau et Est du bourg (densité moyenne à faible),
- *le secteur UB^c* : 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 UBⁱ¹* : secteur urbanisé zone inondable d'aléa faible,
- *le secteur UBⁱ³* : secteur urbanisé zone inondable d'aléa fort,

UD : zone d'habitat des hameaux

La zone UD se décompose en deux secteurs :

- *le secteur UD^a* : Secteur d'intérêt patrimonial (cœurs des hameaux),
- *le secteur UD^b* : 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 UXa* : secteur d'activités mixtes,
- *le secteur UXd* : secteur d'activités à dominante de commerces et de services du Grand Berchenay,
- *le secteur UXi³* : secteur d'activités en zone inondable (aléa 3),
- *le secteur UXn* : secteur d'activités mixtes du Grand Berchenay,
- *le secteur UXt* : 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 1AUe* : secteur à dominante d'équipements,
- *le secteur 1AUx* : 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 *Ni³* : secteur inondable d'aléa fort,
- le secteur *Ni⁴* : 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 RECUŁ 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. »

DISPOSITIONS GENERALES

Article R. 111-14-2 : « Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} 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^{er} 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.

DISPOSITIONS GENERALES

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.

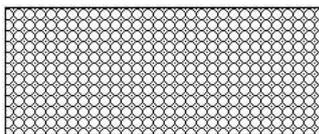
Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

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.

DISPOSITIONS GENERALES



PLANTATIONS A REALISER

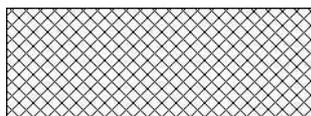
Les espaces de "plantations à réaliser" mentionnés aux plans sont inconstructibles. La réalisation de cheminements piétons et vélos est toutefois autorisée.

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

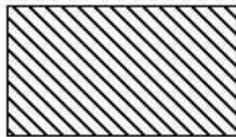
Lorsque deux flèches indicatives de liaison routière sont portées au plan l'une orientée vers l'autre, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit comporter une continuité de voirie automobile.



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 A LA ZONE MIXTE DE CENTRE-VILLE

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone de grande mixité : habitat, commerces, services, administration...
Implanté au débouché d'un vallon sec, sur les dernières pentes de la rive droite de l'Indre, ce centre ancien à forte valeur patrimoniale constitue le pôle d'animation de la commune d'Esvres-sur-Indre. Organisé à partir de la rue Nationale (axe principal Est/Ouest de la vallée de l'Indre) et des places J. Bourreau et G. Lhermite, il se caractérise par :

- son bâti traditionnel (homogénéité et qualité des matériaux de construction),
- sa densité,
- la continuité des constructions proches ou à l'alignement des voies.

La zone UA comprend en outre **deux secteurs localisés en rive Nord de l'Indre (UAi1 et UAi3)** qui correspondent à la partie du val inondable identifiée en zone B1 et B3 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation approuvé le 28/04/2005.

Compte tenu du risque existant, des dispositions spécifiques s'appliquent en matière d'occupations et d'utilisations du sol avec notamment des restrictions en matière d'extensions des constructions existantes.

Les dispositions réglementaires ont pour objectifs de :

- conserver et valoriser la trame bâtie ancienne,
- favoriser la réhabilitation pour créer des logements dans le bâti existant,
- prendre en compte le risque d'inondation,
- poursuivre la valorisation des espaces publics.

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 et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, 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.

UA-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 secteur UAi¹ et UAi³

- 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.

UA-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.

Dans les secteurs UAI¹ et UAI³ uniquement :

- 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 m² 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.

UA-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 automobile, cycliste et piétonnière.

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 communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

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.

UA-ARTICLE 4 :

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction 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.
- 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.

UA-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Dans les zones assainies il n'est pas fixé de règle.
- Dans les zones non assainies : la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette un assainissement répondant aux exigences d'hygiène normale.

UA-ARTICLE 6 :

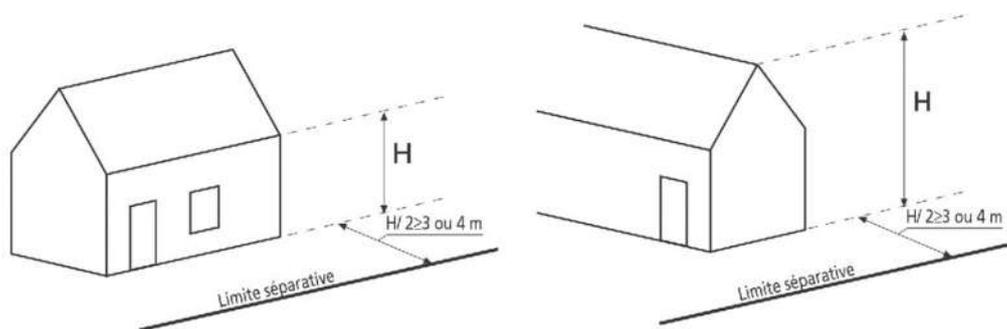
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- L'implantation des constructions doit assurer la continuité visuelle du bâti avec les parcelles voisines.
- Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement de la voirie existante, ou à l'alignement de la voirie à modifier ou à créer.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - en raison de la configuration de la parcelle,
 - pour les constructions qui n'ont accès à une voie de circulation que par une voie de liaison,
 - lorsque la topographie du lieu nécessite une adaptation mineure dûment justifiée à la règle en vue d'une meilleure intégration du bâtiment à construire dans son environnement,
 - pour permettre l'extension, la modification, de la reconstruction d'un bâtiment existant à condition que l'implantation ne fasse pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.

UA-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, 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.



UA-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.

UA-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol sauf dans la zone inondable.

Zone inondable

Dans le secteur UAi¹ 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 le secteur UAi³ 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 la zone inondable, secteurs, UAi¹ et UAi³

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

- 50 m² pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m².
- 30 % de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de services, annexes comprises dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.

UA-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cages d'escaliers, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R + 2).

UA-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

REGLES GENERALES

- 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.
- Les constructions nouvelles doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti constitué. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, matériaux, couleur, rapport entre les pleins et les vides, percements...) tout en favorisant l'expression contemporaine de l'architecture, en adéquation avec les usages.
- 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 traitées 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.
- 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 45° 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 m²),
 - 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.
- Les percements doivent en général avoir la forme d'un rectangle plus haut que large sauf dans le cas d'un œil de bœuf. 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).
- Les houteaux doivent avoir une largeur inférieure ou égale à 0,60 m.

Volumétrie

- Le gabarit des constructions doit s'inscrire dans l'échelle générale des constructions de la rue.
- Dans le cas d'une construction sur un terrain en pente, il sera porté une attention particulière aux façades de grande hauteur afin d'éviter un aspect monolithique (décrochements, articulation de volumes ...).

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, 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 m². 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 clôtures participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les murs traditionnels anciens et portails de qualité (y compris les piliers) doivent être conservés et restaurés.

Des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (perçement) sous réserve de justifier d'un besoin d'accès complémentaire à la parcelle.

~~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 édiflée, elle doit être constituée par :

- Un muret doublé d'une haie vive ~~(les essences locales doivent être privilégiées)~~, **les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).**

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 être surmonté d'élément préférentiellement verticaux** : ~~peut servir d'assise à une grille, grillage ou lisses discrètes.~~ **L'espacement entre deux lisses est égal au minimum à la demi largeur de la lisse.** La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

- **Dans le cas de clôtures d'un registre traditionnel le mur surmonté d'une grille à barreaudage vertical peut être accompagné d'un festonnage en métal. Le barreaudage doit rester visible depuis l'espace public.**

- 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 et **occultants** sont interdits (**canisse, brande, bâches, toiles, etc.**) **sur les voies publiques et les venelles.**

Clôture en limite séparative

~~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 édiflé 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.~~

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 mètres. Les matériaux mis en œuvre doivent s'intégrer dans l'environnement et respecter le registre traditionnel existant (mur en moellon, clôture végétale...).

En cas de réalisation d'une haie vive, les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

UA-ARTICLE 12 :

AIRES DE STATIONNEMENT

Règle générale

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.

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.

UA-ARTICLE 13 :

ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

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 m².

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 plantation 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.

UA-ARTICLE 14 :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

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 UBi¹ et UBi³

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 UBi¹ et UB³,

- 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 UBi¹ et UB³,

- 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 m² 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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157).

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 :

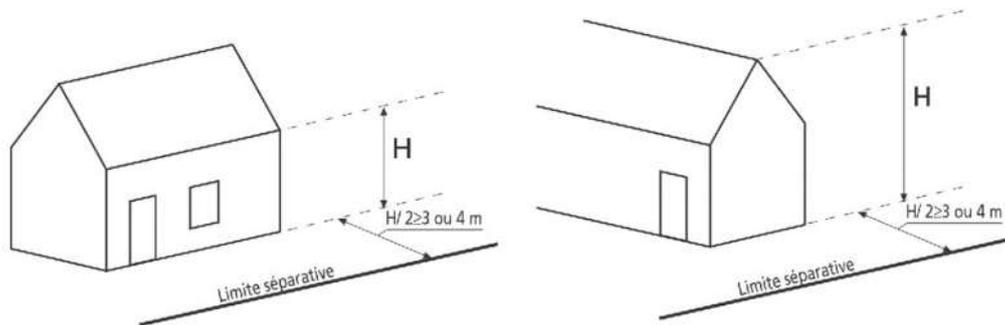
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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 UBⁱ¹ 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 UBⁱ³ 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 m² pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m²,
- 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 m² 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 m².

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 m²),
 - 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.

- Des fenêtres bandeaux peuvent être autorisées pour les constructions nouvelles et dans certains cas pour les constructions existantes dès lors qu'elles s'inscrivent dans un parti architectural explicite et qu'elles ne remettent en cause l'équilibre et la cohérence de la façade concernée.
- 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 m². 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 clôtures participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les murs traditionnels anciens et portails de qualité (y compris les piliers) doivent être conservés et restaurés.

Des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (perçement) sous réserve de justifier d'un besoin d'accès complémentaire à la parcelle.

~~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)~~, les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement). Ce muret sera constitué de pierres, moellons, ou parpaings recouverts d'enduit, d'une hauteur maximum de 80 cm sauf impératifs techniques issues de contraintes naturelles (relief, ...). Il pourra permettre d'incorporer les coffrets techniques (électricité, gaz...), boîtes aux lettres, etc. Ce muret **peut être surmonté d'élément préférentiellement verticaux** : ~~peut servir d'assise à une grille, grillage ou lisses discrètes.~~ L'espacement entre deux lisses est égal au minimum à la demi largeur de la lisse.

- Dans le cas de clôtures d'un registre traditionnel le mur surmonté d'une grille à barreaudage vertical peut être accompagné d'un festonnage en métal. Le barreaudage doit rester visible depuis l'espace public.

- La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

- Une grille ou un grillage vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc 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 et **occultants** sont interdits (**canisse, brande, bâches, toiles, etc.**) **sur les voies publiques et les venelles.**

Clôture en limites séparatives

En plus des règles précédentes, elle peut être constituée d'un grillage vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc, doublé d'une haie vive. **Les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).**

. 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 occultants de type, bâches ou toiles sont interdits. Seules les occultants et lames occultantes en éléments naturels sont autorisés.**

- Les pare-vue et les palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (**bois, brande, canisse**) 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 m².
- 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 secteur UBc,

- 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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES DES HAMEAUX

ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD regroupe les noyaux d'habitat secondaire (les hameaux ou villages) disséminés sur l'ensemble du territoire communal, où se répartit plus de la moitié de la population : La Hardellière, la Huaudière, Champgault, Le Lochereau, Veneuil, L'hommais...

Cette organisation particulière est liée à l'histoire du peuplement de la commune qui a vu l'habitat coloniser les terrasses alluviales de la Vallée de l'Indre et le plateau de la Champagne sous forme de constructions groupées en hameau-rue ou en croix et de quelques grosses fermes isolées.

La zone UD se compose de 2 secteurs

Le secteur UDa

Il correspond au noyau d'habitat ancien.

Il présente, en termes de morphologie, des similitudes avec le centre-bourg historique. La trame urbaine se caractérise par :

- la continuité du bâti et son positionnement proche ou à l'alignement des voies,
- l'organisation des bâtiments sur la parcelle (présence de cours et dépendances),
- une homogénéité dans les volumes et les matériaux de construction des bâtiments,
- des rues relativement étroites,
- une trame parcellaire spécifique.

Le secteur UDb

Il correspond aux extensions de l'habitat résidentiel développé à partir des cœurs de hameaux.

Dans le respect de la trame bâtie existante, les règles de la zone sont destinées à :

- poursuivre une évolution maîtrisée par adjonction de quelques constructions complémentaires à usage d'habitat et d'activités (notamment liées à la viticulture).
- favoriser la réhabilitation, la restauration et l'extension des bâtiments existants dans le respect des principales caractéristiques de l'habitat traditionnel rural,
- assurer l'insertion des constructions nouvelles à la trame urbaine ancienne,
- prendre en compte les risques naturels.

Certaines parties de la zone UD (le hameau de L'hommais) sont soumises à des risques de mouvements de terrains.

En conséquence, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dès lors qu'elles n'ont pas pour effet d'aggraver les risques ou d'en provoquer de supplémentaires.

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.

UD-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 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.
- Les constructions nouvelles dans les périmètres de fortes contraintes de mouvements de terrains (identifiés par une trame spécifique sur les plans de zonage).

UD-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- Toutes autorisations d'occupation des sols et de construction peuvent être autorisées sous réserve de prendre en compte la dimension patrimoniale des sites.
- 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.
- Les constructions nouvelles à usage d'activités sont autorisées à condition de ne pas produire de gêne vis-

à-vis du voisinage.

Avertissements

- Les constructions exposées aux bruits générés par les infrastructures de transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).
 - 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

UD-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

- Les constructions et installations doivent disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux qui utilisent cet accès.
- Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de l'importance du projet.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur celle où la circulation est 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.

UD-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.

UD-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157).

Dans le secteur UDb

Règle générale

Dans le secteur UDb, la superficie minimale des terrains est fixée à 1.000 m².

UD-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UDa

- L'implantation des constructions principales doit au maximum respecter l'implantation du bâti traditionnel existant dans les hameaux.
- Cette implantation doit participer à préserver la silhouette de la rue en s'inscrivant dans l'ordonnancement.
- L'implantation des constructions doit se faire à l'alignement constructif de fait (avec une tolérance de 1 m).
- Des adaptations peuvent être acceptées en fonction de la configuration particulière du terrain (lorsqu'il n'est pas possible d'implanter la construction dans la partie de la parcelle en limite de voirie et lorsque la topographie du lieu nécessite une adaptation dûment justifiée en vue d'une meilleure intégration du bâtiment).

Dans le secteur UDb

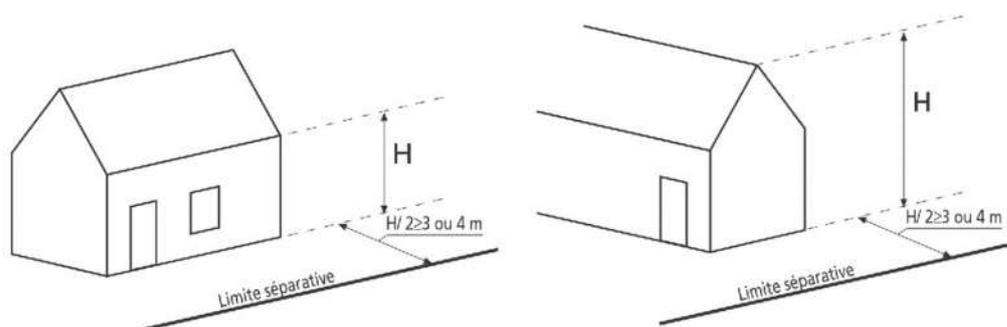
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 m de l'alignement.
- Le retrait peut être diminué ou nul dans les cas suivants :
 - lorsqu'il existe déjà des constructions à moins de 10 m sur des parcelles voisines,
 - pour la surélévation l'extension, la reconstruction, le changement de destination d'un bâtiment existant,
 - en fonction de considérations techniques (forme du parcellaire), architecturales ou urbanistiques dûment justifiées.

UD-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et la mise en valeur de la structure urbaine des hameaux. Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur la ou les limites séparatives,
- éloignées des limites séparatives.
- En cas d'éloignement par rapport à la ou les limites séparatives, la distance du bâtiment à ces limites doit être au minimum égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Les annexes peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.



UD-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.

UD-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UDa

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Dans le secteur UDb

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

UD-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 1 niveau avec comble (R+C).

- 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 bâtiments à usage d'activités sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant.

UD-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.

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire en cohérence avec le tissu bâti constitué. A ce titre, la composition architecturale doit puiser dans le registre traditionnel (gabarit, et/ou matériaux, et/ou couleur, et/ou rapport entre les pleins et les vides et/ou percements...) tout en favorisant l'expression contemporaine de l'architecture, en adéquation avec les usages.

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 45° 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 m²),
 - 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).

- Les houteaux doivent avoir une largeur inférieure ou égale à 0,60 m.

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 m².
Leurs couleurs et aspects devront permettre leur intégration dans le site environnant. A défaut, une haie vive sera imposée.

Abris pour animaux

Les abris ouverts pour la protection des animaux, par leurs matériaux et couleurs, doivent s'intégrer dans leur environnement naturel.

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 clôtures participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les murs traditionnels anciens et portails de qualité (y compris les piliers) doivent être conservés et restaurés.

Des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (perçement) sous réserve de justifier d'un besoin d'accès complémentaire à la parcelle.

~~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~~), les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement). Ce muret sera constitué de pierres, moellons, ou parpaings recouverts d'enduit, d'une hauteur maximum de 80 cm sauf impératifs techniques issues de contraintes naturelles (relief, ...). Il pourra permettre d'incorporer les coffrets techniques (électricité, gaz...), boîtes aux lettres, etc. Ce muret **peut être surmonté d'élément préférentiellement verticaux** : ~~peut servir d'assise à une grille, un grillage ou des lisses discrètes. L'espacement entre deux lisses est égal au minimum à la demi largeur de la lisse.~~
 - Dans le cas de clôtures d'un registre traditionnel le mur surmonté d'une grille à barreaudage vertical peut être accompagné d'un festonnage en métal. Le barreaudage doit rester visible depuis l'espace public.
 - La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.
 - ~~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 grilles sans mur bahut et les grillages sont interdits
- Les dispositifs pare-vue et occultants sont interdits (canisse, brande, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques et les venelles.

Clôture en limite séparative

- En plus des règles précédentes, elle peut être constituée d'un grillage vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc 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 occultants de type, bâches ou toiles sont interdits. Seules les occultants et lames occultantes en éléments naturels sont autorisés.

- Les pare-vue et les palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (bois, brande, canisse) 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.

En limites séparatives donnant sur la zone A ou N seule la couleur verte est autorisée pour les grillages.

Dans le secteur UDa

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 mètres. Les matériaux mis en œuvre doivent s'intégrer dans l'environnement et respecter le registre traditionnel existant (mur en moellon, clôture végétale...).

En cas de réalisation d'une haie vive, les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

UD-ARTICLE 12 :

AIRES DE STATIONNEMENT

Règle générale

- 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.

UD-ARTICLE 13 :

ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

- 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 m².
- 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 plantation 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.

UD-ARTICLE 14 :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES D'EQUIPEMENTS

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur UE s'établit au Nord du plateau

Il regroupe les espaces où sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs, etc.), lesquels relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière dans la plupart des cas en rupture avec la morphologie environnante.

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'infrastructure :

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.

UE-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation ou de commerce, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- 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.

UE-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné ;
- Les extensions et les annexes des constructions existantes.

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

UE-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

- 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 communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- 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 lorsqu'elles sont en impasse.

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.

UE-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

- Lorsque le réseau 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.

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 configuration de la construction

UE-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157).

UE-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
- Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.
- Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.

UE-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

UE-ARTICLE 8 :

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

La distance minimale entre les bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

UE-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UE-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

UE-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée

conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

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.

Néanmoins, pour un équipement collectif d'intérêt général, il est nécessaire de prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel il s'insère, 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.

UE-ARTICLE 12 :

AIRES DE STATIONNEMENT

- 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, notamment dans le cas de bâtiment à usage professionnel.
- Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

UE-ARTICLE 13 :

ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- 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 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.

UE-ARTICLE 14 :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux ou les extensions des activités existantes.

La zone UX se décompose en cinq secteurs :

Le secteur UXa

Il correspond à la zone d'activités Saint-Malo/La Pommeraye localisée de part et d'autre de la RD 943. Il s'agit du site principal d'activités.

Sont également classés en UXa deux autres sites de faible emprise également localisés le long de la RD 943 aux lieudits « Les Vieux Parcs » et « La tombe »

Le secteur inondable UXi³

Le secteur UXi³ s'établit à l'entrée Est de la commune au Sud de la RD 17. Il correspond à la partie du val inondable urbanisée classée en aléa fort dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation. Il accueille l'entreprise Esvres-matriçage spécialisée dans le travail des métaux. Compte tenu du risque, des dispositions spécifiques quant aux possibilités d'extension des bâtiments existants sont définies.

Le secteur UXn

Il correspond à la partie Sud de la zone d'activités économiques du Grand Berchenay, bordant la RD 943.

Aucun accès direct ne sera réalisé le long de la RD 943. La desserte de la zone sera assurée par deux voies d'accès raccordées à la RD 85 et qui desserviront également le lotissement voisin. Cet espace est réservé à l'accueil d'activités à dominante tertiaire, se développant sur des parcelles de 4.000 m² et plus.

Le secteur UXd

Il englobe la partie Nord de la zone d'activités économiques du Grand Berchenay, située le long de la RD 85 et au Nord de la zone UXn. Le traitement paysager de la façade de la RD 85 constituera un élément fort du plan de composition de cette zone. Ce secteur accueille des activités économiques de taille variable sur des parcelles de 2.000 m² et plus.

Le secteur UXt

Localisé au lieu-dit « La Dorée », ce site accueille une activité tertiaire (siège d'une caisse de retraite) dont les locaux sont destinés à s'étendre.

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.

UX-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- Les terrains de campings, et de caravaning.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ou de mobil-homes sur terrains nus.
- Les installations et travaux divers de type parc d'attractions, stand de tirs, piste de karting, garage collectif de caravanes.
- Les dépôts non liés à une activité.
- Les bâtiments d'exploitation agricole et d'élevage.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination générale de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Toutes les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :

- soit par d'anciens véhicules désaffectés,
- soit par des roulottes ou véhicules dits « caravanes »,
- soit par des abris de quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteint 1,5 m.

Dans le secteur inondable UXi³ sont également interdits :

- Les sous-sols creusés (totalement ou partiellement) sous le niveau du terrain naturel, les parkings souterrains et locaux techniques en sous-sol.
- Les nouveaux équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite.
- Les nouvelles stations d'épuration des eaux usées, installations de traitement des déchets ou de traitement d'eau potable.
- La fabrication des substances et préparations dangereuses.
- Les ouvrages, remblaiements 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 carrières et stockages de matériaux de carrière.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Dans les secteurs UXn et UXd sont également interdits :

- Toute construction qui ne serait pas conforme aux règlements de sécurité contre les risques d'incendie ou de panique.
- Les grues à l'exception des phases de chantier.

Dans le secteur UXn, sont également interdites :

- Les installations classées de type SEVESO.

UX-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition :
 - que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage,
 - que les nuisances et les dangers soient prévenus, eu égard à l'environnement.
- Les constructions et établissements à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux à condition que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- A l'exception du secteur UXi³ (où elles sont interdites) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne sont autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. La surface des dites constructions ne pourra dépasser 200 m² de surface hors-œuvre nette (SHON) dans le cas où l'habitation est distincte du volume du bâtiment d'activités.
- Les constructions et installations à usage d'équipement (foyer, restaurant, hôtel, etc.) et les équipements publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans les secteurs UXi³

- Le stockage des substances et préparations dangereuses (définies par l'article R 231-51 du Code du Travail) devra être prévu, soit dans un récipient étanche suffisamment lesté ou arrimé par des fixations résistant à la crue, soit dans un récipient étanche situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.
- Les citernes non enterrées, contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides ou des substances et préparations dangereuses, devront être soit lestées ou fixées au sol à l'aide de dispositifs adéquats, soit situées au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

Dans le secteur UXn uniquement

- Sont autorisées dans cette zone, les activités économiques à dominante commerciale, artisanale ou de service et d'industries non polluantes.

Avertissements

- Les constructions exposées aux bruits générés par les infrastructures de transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).
- 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

UX-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

- 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.

Les accès privés sont strictement interdits sur la RD 943 et la RD 85

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 communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement.

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.

UX-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

Lorsque le réseau 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 des 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 être branchée sur ce réseau.

Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées conformément à la réglementation en vigueur.

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.

ELECTRICITE ET COMMUNICATION

Tous les câbles de distribution des réseaux nouveaux sont enterrés. L'implantation d'antennes est interdite sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions suffisantes. Les coffrets de distribution et les transformateurs sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

RESEAUX DIVERS

Les branchements privés doivent être enterrés.

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.

DEFENSE INCENDIE

Le réseau public est dimensionné de façon à répondre aux normes de défense incendie en vigueur.

En fonction des activités, des dispositifs particuliers pourront être demandés. Ces derniers sont à la charge du pétitionnaire.

UX-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157).

.

UX-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UXa

Le long de la RD 943

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 25 m de l'axe de la voie.

Le long de la RD 85

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement de la voie.

Dans les secteurs UXd et UXn

Le long de la RD 943

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 40 m de l'axe de la voie.

Le long de la RD 85

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement de la voie.

Dans le reste de la zone et le long des autres voies

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 7 m de l'alignement.

Exception

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les réseaux d'intérêt public.

UX-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.
- En limite de zone d'activités, ce minimum est porté à 10 m.

La distance minimale pourra être réduite si des dispositifs particuliers sont mis en place (mur coupe-feu).

UX-ARTICLE 8 :

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

La distance minimale entre les bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

UX-ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur inondable UXi³

- L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités est limitée à 150 m².
- Les extensions sont admises dans la limite de 30 % de l'emprise au sol des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation du PPR (28/04/2005) dans la limite de 150 m².

Dans les secteurs UXa, UXn et UXd

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

Dans le secteur UXt

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

UX-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

• La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment, par rapport au terrain naturel existant avant tout remaniement.
Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, antennes, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

• Dans les secteurs UXa et UXd

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m à l'acrotère ou au faîtage.

• Dans les secteurs UXn

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m à l'acrotère ou au faîtage.

• Dans les secteurs UXt

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 m à l'acrotère ou au faîtage.

- Toutefois, ce maximum peut être dépassé pour des raisons techniques ou architecturales justifiées.

UX-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.

REGLES PARTICULIERES

Stockage – Aires de livraisons

Les stockages extérieurs de matériaux ou produits de fabrication devront être non visibles depuis l'espace public et fermés sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale.

Les aires de livraison devront être intégrées au volume principal du bâtiment, non visibles depuis l'espace public, et fermées sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale (haie bocagère, talus végétalisé...).

Déchets

Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir des déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur.

Dans le cas de stockage à l'extérieur, la zone destinée à recevoir le stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables doit être incluse dans un espace clos et non visible depuis l'espace public.

Architecture et matériaux

L'architecture des constructions ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

En cas d'extension d'une construction, les matériaux et les couleurs doivent s'harmoniser avec ceux de la partie existante.

Les constructions ou installations devront présenter une cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades.

Une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale des bâtiments situés le long de la RD 943 et de la RD 85.

Façades

Dans les secteurs UXa, UXd et UXn :

Toutes les façades doivent être traitées de manière homogène et n'utiliser que deux ou trois types de matériaux.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques, parpaings, carreaux de plâtre...).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions devront présenter au moins une façade parallèle à la RD943 ou à la RD85.

La création d'une vitrine doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.

Couleurs

Les masses et surfaces importantes seront traitées de couleur neutre ou de tonalité légère.

Les tonalités les plus relevées traduisant notamment les marques commerciales seront réservées aux façades donnant sur les voies publiques.

Toitures

Les toitures plates doivent être abritées derrière des acrotères. Les toitures végétalisées sont acceptées.

Dans le cas de toitures apparentes, employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

Antennes, paraboles et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, 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.

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable.

- Dans la zone UXn : les clôtures sont interdites sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.
- Dans les autres zones : les clôtures sont facultatives, elles peuvent être avantageusement remplacées par un aménagement paysager notamment le long de la RD 943.
- Les clôtures doivent être traitées avec sobriété (dispositif à claire voie) et présenter une hauteur maximale de 2 m.
- Les dispositifs pare-vue et occultants sont interdits (canisse, brande, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques et les venelles sur voie publique.
- En plus des règles précédentes, elle peut être constituée d'un grillage vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc, doublé préférentiellement d'une haie vive. Les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).
- Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité.

UX-ARTICLE 12 :

AIRES DE STATIONNEMENT

REGLE GENERALE

- Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination et à l'importance du projet.
- Il doit répondre aux besoins en stationnement, du personnel, de la clientèle et être adapté aux livraisons et services.

NORMES DE STATIONNEMENT PAR FONCTION

Les surfaces réservées au stationnement ne peuvent être inférieures à :

- 10 % de la surface hors œuvre brute des ateliers et entrepôts,
- 50% de la surface hors œuvre brute des services, commerces et bureaux.

Afin d'éviter les stationnements de « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil des « poids lourds » pendant et en dehors des heures normales d'activités : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à accès réglementé intégrée à l'entreprise, etc.

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 (activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

UX-ARTICLE 13 :

ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.
- 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 compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Les dispositions des articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

Espaces libres

Dans l'ensemble de la zone, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces gazonnés à tondre ou à faucher, plantés d'arbres indigènes à port naturel.

Composition végétale

Le choix d'essences locales améliore la qualité environnementale ; ces essences supportent mieux les aléas climatiques et offrent une meilleure pérennité. Par ailleurs, il s'agit de renforcer la qualité paysagère du site avec sa biodiversité ; cette qualité n'est que le prolongement du bocage et des espaces forestiers environnants.

Haies séparatives entre lots

Dans le cas de haies séparatives entre les lots, il convient d'adopter une des deux solutions :

- plantation de part et d'autre de la clôture d'une haie comportant au moins un rang de végétaux plantés à une équidistance d'un mètre sur le rang,
- plantation de massifs d'arbustes suffisamment denses pour ne laisser percevoir que 50 % de la clôture.

Haies de dissimulation des lots avec zone de dépôts ou de stockage

Dans le cas où le choix de dissimulation des aires de stockage et de livraison serait porté sur une enceinte végétale, il convient de respecter les principes suivants :

Le choix végétal comportera au moins 75 % d'essences locales avec au moins une dizaine de genres différents.

Au moins deux rangs de végétaux seront plantés avec une équidistance de 1,00 m à 1,50 m

Choix végétal : utilisation majoritaire d'arbres à grand et à petit développement tels que chênes, hêtres, érables, charmes...

Un complément dans le choix doit être apporté avec l'utilisation d'arbustes à feuillage persistant.

Plantation sur bâche enfouie latéralement.

Arbres sur parking

Un arbre en tige pour 6 places de stationnement VL. Le choix végétal ne comportera que des essences locales. Il est demandé lors de la plantation des arbres de tige un diamètre minimum de 16/18 à un mètre de hauteur.

Palette végétale

La palette de base repose essentiellement sur la liste des essences locales présentée ci-après. Le choix sera orienté vers des essences calcicoles.

Les végétaux suivants sont interdits :

- Peupliers d'Italie,
- Robinier faux acacias,
- Thuyas et cyprès en haie,

- Pyracanthas en haie.

Liste des végétaux indigènes préconisés

Une liste de végétaux préconisés complète est proposée dans la notice paysagère.

Prescriptions particulières

Le site recevra dans sa partie « espaces communs » un matériel d'éclairage, un mobilier urbain et une signalétique en accord avec la qualité du site souhaité. Dans un souci d'homogénéité, les entreprises veilleront à utiliser les mêmes « gammes » pour l'aménagement des espaces extérieurs de leurs constructions.

UX-ARTICLE 14 :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157).

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ET DESTINEES A UN DEVELOPPEMENT URBAIN MIXTE

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.

Localisés sur le plateau, ces espaces doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune.

Tous les secteurs composant la zone 1AU à dominante résidentielle sont soumis à des orientations d'aménagement.

La zone 1AU se répartit entre les secteurs mixtes à dominante résidentielle et les secteurs d'affectation spécifique

LES SECTEURS MIXTES A DOMINANTE RESIDENTIELLE

Le secteur 1AU « Le Peu »

La zone 1AU «Le Peu» est un espace naturel cultivé et localisé en continuité Est du centre-bourg. Il est bordé à l'Ouest et au Sud par de l'habitat individuel de faible densité et offre à l'Est de larges perspectives visuelles sur le paysage rural du plateau.

«Le Peu » constitue le site principal de développement de la commune.

La réalisation de ce nouveau quartier s'étendant sur 21,5 hectares (zones 1AU et AU comprises) comportera à terme environ 300 logements et répondra aux objectifs suivants :

- Développer un maillage de circulations douces.
- En adéquation avec le PLH, 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.
- Organiser le nouveau quartier en cohérence avec la ville existante et préservant les grands équilibres spatiaux communaux (agriculture, paysage...).
- Développer des typologies et des formes urbaines adaptées en travaillant les rapports de densité bâtie, le traitement des espaces publics et les relations aux espaces paysagers.
- Développer une véritable trame d'espaces publics.

Le secteur 1AU de « Vaugrignon »

Le site de Vaugrignon est un espace naturel cultivé, localisé à l'entrée Nord-Est d'Esvres-sur-Indre par la voie communale n°1.

Il est bordé à l'Est par deux opérations de lotissements.

Il offre à l'Ouest de larges perspectives visuelles sur le paysage rural en direction du vallon de Nantilly. Le projet de Vaugrignon concerne la réalisation d'une nouvelle opération à caractère résidentielle permettant de terminer l'urbanisation du cadran Nord/Ouest de la ville.

Ce programme permet la création d'environ 80 logements associant de la maison individuelle peu dense, de la maison de ville (habitat dense) et de l'habitat intermédiaire.

Cette diversité des tailles et des types de logement s'inscrit dans les grands objectifs du programme local de l'habitat de la CCVI.

Le secteur 1AU « Les jardins du Vallon 2 »

Le projet des « Jardins du Vallon 2 » concerne la réalisation d'une nouvelle opération à caractère résidentiel permettant de terminer l'urbanisation du cadran Nord/Est de la ville.

Ce programme localisé en façade de la RD 85 permettra la création d'environ 25 logements à l'hectare associant de la maison individuelle peu dense, de la maison de ville (habitat dense).

Cette diversité des tailles et des types de logement s'inscrit dans les grands objectifs du programme local de l'habitat de la CCVI.

LES SECTEURS D'AFFECTATION SPECIFIQUE

Le secteur 1AUe à vocation d'équipements culturels de sports et de loisirs

Le secteur 1AUe est destiné au développement du pôle d'équipements publics du plateau, situé au nord du centre-bourg. Comptant déjà le collège et un ensemble d'équipements sportifs (gymnase, terrains de sport), ce site accueille un équipement intégré dédié à la petite enfance (ce « pôle multi-accueil » regroupant une crèche, un centre de loisirs et un foyer jeunes).

Il est également envisagé de créer sur ce site de nouveaux équipements sportifs et de loisirs (salle de sports, cours de tennis, pistes multiples).

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.

1AU-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Les installations et travaux divers de types, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements non liés à une opération autorisée.
 - Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ou de mobil-homes sur terrains nus.
 - Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
 - Les constructions à usage agricole.
 - Les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
 - Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination générale de la zone.
- Dans le secteur 1AUe à vocation de sports et de loisirs toutes constructions ou installations autres que celles à usage de sports, loisirs et services annexes, logements de fonction, installations et travaux divers qui y sont liés.

1AU-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs 1AU

- A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations des sols sont admises à condition :
 - qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
 - d'être compatibles avec les principes de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement,
 - de respecter le cas échéant les prescriptions graphiques du plan de zonage,
 - que chaque tranche ou projet participe à un aménagement d'ensemble cohérent,
 - que la voirie et les équipements nécessaires à l'opération soient réalisés par l'aménageur.

Dans le secteur 1AUe

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être directement liées aux activités du site.

Cela concerne :

- le logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés,
- le logement des personnes accueillies, sur le site lors de la pratique des activités.

Dans l'ensemble de la zone

• Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
- les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif,
- les affouillements liés à la viabilisation du secteur.

• Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux quartiers,
- que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage,
- que les nuisances et les dangers soient prévenus, eu égard à l'environnement.

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

1AU-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

- 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 communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de

stationnement,

- 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 lorsqu'elles sont en impasse.

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.

1AU-ARTICLE 4 :

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION 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

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, 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.

1AU-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157).

1AU-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions **principales** doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 m de l'alignement.
- **Le long des voies principales ouvertes à la circulation, les constructions annexes doivent être implantées dans une bande comprise entre l'alignement de la construction principale et la limite de fond de parcelle.**
- **Le long des venelles et des cheminements doux, les constructions annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres**

1AU-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

1AU-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.

1AU-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle doit être de nature à conserver au sein du quartier un rapport équilibré entre espace bâti et non bâti.

1AU-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation, capteur 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).
- 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.

- Une hauteur différente peut être autorisée pour les équipements publics.
- Dans le secteur 1AUe, il n'est pas fixé de règles.

1AU-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.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics.
- *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.*

REGLE PARTICULIERES

Adaptation au sol

- Le plancher du rez-de-chaussée doit se situer au niveau du sol naturel.
- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
- Un léger mouvement de terre peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.
- 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.
- Le traitement des façades doit être sobre, le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et du site.
- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Toitures/Couvertures

- 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 m²),
 - 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 du projet le justifie, d'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé.
- La toiture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que

souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

L'insertion de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée.

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.

- Des fenêtres bandeaux peuvent être autorisées pour les constructions nouvelles et dans certains cas pour les constructions existantes dès lors qu'elles s'inscrivent dans un parti architectural explicite et qu'elles ne remettent en cause l'équilibre et la cohérence de la façade concernée.

- Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chiens assis".

- Les châssis de toit doivent être encastrés (dimensions maximales 114 x 118).

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. 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.

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 m². 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. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

Clôtures

- Les clôtures font partie à la fois de la composition de la façade sur rue, et de l'espace public.
- Elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
- Elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les clôtures ont un caractère non obligatoire.

Clôtures sur voie publique

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

- Une grille ou un grillage vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc sur poteaux métalliques fins doublée d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

Le grillage ne doit pas être visible. Il devra être dissimulé derrière une haie côté espace public ou venelle. La haie ne pourra empiéter sur le domaine public.

- Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits

- Les clôtures maçonnées sont interdites exceptées pour intégrer des éléments techniques : coffrets et boîtes aux lettres. Dans ce cas le muret doit présenter une longueur inférieure à 2 m et une hauteur maximale de 1,5 m

- Sont autorisés les portails ou portillons en métal ou bois, dont les couleurs s'harmonisent avec les menuiseries existantes et le paysage de la rue.

- Les dispositifs pare-vue et occultants sont interdits (canisse, brande, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques et le long des venelles.

Clôtures en limites séparatives

Les clôtures sont non obligatoires sur le domaine privé

- Elles peuvent être constituées par :

- Une grille ou un grillage vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc sur poteaux métalliques fins doublée d'une haie vive.

Les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

- Les occultants de type, bâches ou toiles sont interdits en limites séparatives et le long des venelles. Seul s les occultants et lames occultantes en éléments naturels sont autorisés.

- Les pare-vue et les palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (bois, brande, canisse) 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.

1AU-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.

1AU-ARTICLE 13

ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- 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.

Espaces libres et espaces verts à créer

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, chaque tranche devra permettre la réalisation des espaces libres d'accompagnement (espaces verts, aire de jeux, cheminements) tel que défini dans les orientations d'aménagement.

La superficie sera déterminée en fonction de la nature et du lieu d'implantation de l'opération.

1AU-ARTICLE 14 :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES

ZONE 1AUx

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUx est située au Nord-Est du carrefour de la RD 943 et de la RD 85 au lieu-dit « Le Grand Berchenay ». Elle est destinée à accueillir des activités à caractère économique.

Aucun accès direct ne sera réalisé le long de la RD 943. La desserte de la zone sera assurée par deux voies d'accès raccordées à la RD 85 qui desservent également le lotissement voisin.

La zone est située en limite d'espaces boisés au Nord et à proximité des hameaux du Paradis et de La Caillaudière.

L'urbanisation de ce secteur doit permettre la protection de ces lieux d'habitation et de la lisière forestière, ainsi que la mise en valeur paysagère et architecturale des abords de la RD 943 et de la RD 85 en continuité et en cohérence avec le lotissement d'activités du Grand Berchenay.

La zone 1AUx se compose de deux secteurs

Le secteur 1AUxn : partie Sud de la zone d'activités, bordant la RD 943

L'aménagement de ce secteur est destiné à organiser une façade bâtie et non bâtie cohérente, le long de la RD 943.

Ce secteur sera réservé à l'accueil d'activités à dominante tertiaire.

Le secteur 1AUxd : partie Nord de la zone d'activités située entre la RD 85 et les espaces boisés délimitant la zone au Nord

L'aménagement de ce secteur est destiné à organiser une façade bâtie au Nord de la voie d'accès à la zone depuis la RD 85.

Ce secteur accueillera des activités économiques de taille variable.

Les objectifs

Le parti d'aménagement retenu répond aux objectifs suivants :

- accroître les capacités d'accueil des sites d'activités existants Pommeraye / Saint Malo / Grand Berchenay,
- mettre à profit les bonnes conditions d'accès existantes et futures sur ce secteur (RD 943, échangeur A85 et BP sud),
- prendre en compte les caractéristiques du site (lisières forestières et hameaux) en les intégrant dans le projet d'aménagement de l'ensemble de la zone,
- valoriser les espaces non bâtis et bâtis situés en façade du réseau principal de voirie (RD 943 et RD 85).

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.

1AUx -ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers de types, piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements non liés à une opération autorisée.
- Les dépôts non liés à une activité existante, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- Les constructions à usage agricole.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination générale de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Sont également interdits :
Toutes les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés,
 - soit par des roulottes ou véhicules dits « caravanes »,
 - soit par des abris de quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteint 1,5 m.
- Toute construction qui ne serait pas conforme aux règlements de sécurité contre les risques d'incendie ou de panique.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les grues à l'exception des phases de chantier.

Dans le secteur 1AUxn uniquement :

- Les installations classées type SEVESO.

1AUx -ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations des sols sont admises à condition :
 - d'être compatibles avec les principes de desserte et d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement,
 - de respecter le cas échéant les prescriptions graphiques du plan de zonage,
 - que chaque tranche ou projet participe à un aménagement d'ensemble cohérent,
 - que la voirie et les équipements nécessaires soient réalisés par l'aménageur.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont admises à condition :
 - que toutes les dispositions soient prises pour qu'elles n'engendrent pas de gêne pour le voisinage,
 - que les nuisances et les dangers soient prévenus, eu égard à l'environnement.

Dans le secteur 1AUxn uniquement

Sont autorisées dans cette zone, les activités économiques à dominante commerciale, artisanale ou de service et d'industries non polluantes.

Avertissements

- 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.
- Les constructions exposées aux bruits générés par les infrastructures de transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).

1AUx -ARTICLE 3 :

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

CARACTERISTIQUES DES ACCES ET DES VOIRIES

Les accès privés sont strictement interdits sur la RD 943 et la RD 85. Les constructions et installations seront desservies par les voies publiques réalisées par l'aménageur.

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

- 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.

- Les accès aux parcelles, d'une largeur minimale de 3 m, sont à la charge des acquéreurs et doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée.
- Les accès devront être situés de telle façon que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

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 communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- 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 lorsqu'elles sont en impasse.

1AUx -ARTICLE 4 :

DESERTE 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

Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

Eaux résiduaires industrielles

- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.
- Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées conformément à la réglementation en vigueur.

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.

ELECTRICITE ET COMMUNICATION

Tous les câbles de distribution des réseaux sont enterrés. L'implantation d'antennes est interdite sur les façades sur rue dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions suffisantes. Les coffrets de distribution et les transformateurs sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

RESEAUX DIVERS

Les branchements privés doivent être enterrés.

TRAITEMENT DES EFFLUENTS INDUSTRIELS ET DES FUMÉES

Le traitement des fumées, odeurs, ou autre évacuation gazeuse est obligatoire.

COLLECTE DES DÉCHETS 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.

DEFENSE INCENDIE

Le réseau public sera dimensionné de façon à répondre aux normes de défense incendie en vigueur. En fonction des activités, des dispositions particulières pourront être demandées. Ces dernières sont à la charge du pétitionnaire.

1AUx -ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157).

1AUx -ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies et emprises publiques quel que soit leur statut, ouvertes ou non à la circulation du public.

L'implantation des bâtiments devra s'appuyer sur les lignes de force définies par le plan de masses (voies, accès...), ainsi que sur les éléments bâtis déjà présents sur le site, ceci afin de ne pas créer des suites d'alignements disparates sans liaison les uns avec les autres.

Le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de la réalisation du bâtiment, et de certains de ses éléments bruyants, esthétiquement gênants ou pouvant présenter d'autres formes de nuisances au voisinage.

Le long de la RD 943

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 40 m de l'alignement de la voie.

Le long de la RD 85

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement de la voie.

Le long des autres voies

Les constructions doivent être implantées à une distance de 7 m minimum de l'alignement de la voie.

EXCEPTIONS

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les réseaux d'intérêt public.

1AUx -ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.
- En limite de zone d'activités, ce minimum est porté à 10 m.
- La distance minimale pourra être réduite si des dispositifs particuliers sont mis en place (mur coupe-feu).

1AUx -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.

1AUx -ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

1AUx -ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment, par rapport au terrain naturel existant avant tout remaniement.
- Les locaux techniques, éléments de superstructure (cheminée, cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, appareillage de climatisation) 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.
- *Dans le secteur 1AUxn*, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment.
- *Dans le secteur 1AUxd*, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment.
- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des raisons techniques ou architecturales justifiées.

1AUx-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

REGLES GENERALES

- 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.
- 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) tout en n'excluant pas des adaptations contemporaines.
- La conception et la réalisation des bâtiments doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les constructions de formes architecturales contemporaines doivent être particulièrement étudiées et doivent s'intégrer parfaitement dans le cadre constitué par le paysage et les habitations existantes.
- Les ouvrages techniques des services publics et des concessionnaires doivent être intégrés aux volumes des constructions de la zone d'activités.

REGLES PARTICULIERES

Stockage – Aires de livraisons

Les stockages extérieurs de matériaux ou produits de fabrication devront être non visibles depuis l'espace public et fermés sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale.

Les aires de livraison devront être intégrées au volume principal du bâtiment, non visibles depuis l'espace public, et fermés sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale (haie bocagère, talus végétalisé...).

Déchets

Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir des déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur.

Dans le cas de stockage à l'extérieur, la zone destinée à recevoir le stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables doit être incluse dans un espace clos et non visible depuis l'espace public.

Architecture et matériaux

L'architecture des constructions ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

En cas d'extension d'une construction, les matériaux et les couleurs doivent s'harmoniser avec ceux de la partie existante.

Les constructions ou installations devront présenter une cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades.

Façades

Les constructions devront présenter au moins une façade parallèle à la RD 943 ou à la RD 85.

Toutes les façades doivent être traitées de manière homogène et n'utiliser que deux ou trois types de matériaux.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques, parpaings, carreaux de plâtre...).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

La création d'une vitrine doit être étudiée en rapport avec l'ensemble de la façade.

Couleurs

Les masses et surfaces importantes seront traitées de couleur neutre ou de tonalité légère.

Les tonalités les plus relevées traduisant notamment les marques commerciales seront réservées aux façades donnant sur les voies publiques.

Toitures

Les bâtiments doivent être couverts avec des pentes de toitures supérieures à 25° ou être en toitures plates abritées derrière des acrotères.

Les toitures végétalisées sont acceptées.

Antennes, paraboles et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie au volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, 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.

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable.

Zone 1AUxn : les clôtures sont interdites sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.

Zone 1AUXd : les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont édifiées, leur hauteur ne pourra excéder 1,70 m sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.

Dans tous les cas, si elles sont réalisées, elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux que par leurs proportions. Elles sont constituées de panneaux semi-rigides en treillis soudés de couleur verte sur piquets métalliques de même couleur de couleur vert foncé (RAL 6009), gris anthracite, de type RAL 7016 ou blanc sur poteaux métalliques fins doublée d'une haie vive.

Ce grillage pourra être doublé d'une haie vive. Les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

Les dispositifs pare-vue et occultants sont interdits (canisse, brande, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques et le long des venelles.

Les portails sont autorisés. Ils seront du même coloris que les clôtures et ne pourront excéder 1,70 m sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.

L'édification de murs ne peut être autorisée que lors d'impératifs techniques ou de sécurité. Les murs doivent être, en finition, enduits des deux côtés ou habillés avec les matériaux employés en façade des constructions principales.

1AUx-ARTICLE 12 :

AIRES DE STATIONNEMENT

REGLES GENERALES

- 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'activités

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.

Afin d'éviter les stationnements de « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires seront prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de leur parcelle, l'accueil des « poids lourds » pendant et en dehors des heures normales d'activités : gardiennage, aménagement d'une aire de parking avec accès réglementé et intégrée à l'entreprise, etc.

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 (activités, équipements), des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

1AUx-ARTICLE 13

ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.
- 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 compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.
- Les dispositions des articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés et reportés sur le plan de zonage.

Espaces libres

Dans l'ensemble de la zone, les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces gazonnés à tondre ou à faucher, plantés d'arbres indigènes à port naturel.

Composition végétale

Le choix d'essences locales améliore la qualité environnementale, ces essences supportent mieux les aléas climatiques et offrent une meilleure pérennité. Par ailleurs, il s'agit de renforcer la qualité paysagère du site avec sa biodiversité, cette qualité n'est que le prolongement du bocage et des espaces forestiers environnants.

Haies séparatives entre lots

Dans le cas de haies séparatives entre les lots, il convient d'adopter une des deux solutions :

- plantation de part et d'autre de la clôture d'une haie comportant au moins un rang de végétaux plantés à une équidistance d'un mètre sur le rang,
- plantation de massifs d'arbustes suffisamment denses pour ne laisser percevoir que 50 % de la clôture.

Haies de dissimulation des lots avec zone de dépôts ou de stockage

Dans le cas où le choix de dissimulation des aires de stockage et de livraison serait porté sur une enceinte végétale, il convient de respecter les principes suivants :

Le choix végétal comportera au moins 75 % d'essences locales avec au moins une dizaine de genres différents.

Au moins deux rangs de végétaux seront plantés avec une équidistance de 1,00 m à 1,50 m.

Choix végétal : utilisation majoritaire d'arbres à grand et à petit développement tels que chênes, hêtres, érables, charmes...

Un complément dans le choix doit être apporté avec l'utilisation d'arbustes à feuillage persistant.

Plantation sur bâche enfouie latéralement.

Arbres sur parking

Un arbre en tige pour 6 places de stationnement VL. Le choix végétal ne comportera que des essences locales. Il est demandé lors de la plantation des arbres de tige un diamètre minimum de 16/18 à un mètre de hauteur.

Palette végétale

La palette de base repose essentiellement sur la liste des essences locales présentée ci-après. Le choix sera orienté vers des essences calcicoles.

Les végétaux suivants sont interdits :

- Peupliers d'Italie ;
- Robinier faux acacias ;
- Thuyas et cyprès en haie ;
- Pyracanthas en haie.

Liste des végétaux indigènes préconisés

Une liste de végétaux préconisés complète est proposée dans la notice paysagère.

Prescriptions particulières

Le site recevra dans sa partie « espaces communs » un matériel d'éclairage, un mobilier urbain et une signalétique en accord avec la qualité du site souhaité. Dans un souci d'homogénéité, les entreprises veilleront à utiliser les mêmes « gammes » pour l'aménagement des espaces extérieurs de leurs constructions.

1AUx-ARTICLE 14 :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157).

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 :

DESSERTE 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 les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la voie.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour 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.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole comprend les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la valorisation des richesses agronomiques du sol. Seules peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à leur mise en valeur et les activités considérées comme le prolongement de l'activité agricole.

La zone agricole occupe les plateaux Nord (qui concentre le potentiel viticole) et Sud de la commune.

La zone agricole principalement dans la partie Nord de la commune est parsemée de constructions à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole.

Certaines parties de la zone A sont soumises à des risques de mouvements de terrains.

En conséquence, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dès lors qu'elles n'ont pas pour effet d'aggraver les risques ou d'en provoquer de supplémentaires.

Les dispositions réglementaires ont pour objet :

- de permettre le développement de cette activité en autorisant les constructions qui lui sont liées,
- de préserver ces terres de l'urbanisation,
- de protéger le potentiel viticole (AOC Noble Joué),
- de préserver la qualité paysagère,
- de limiter le mitage de l'espace en obligeant les constructions nouvelles à usage d'habitation à s'implanter à proximité des bâtiments existants.

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'infrastructure

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.

A-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

A-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserves :

- de s'intégrer à la topographie et aux paysages,
- de ne pas porter atteinte à l'exploitation normale des terres ou à la qualité des sites,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone :
 - . les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
 - . le changement de destination en habitation des bâtiments ayant un caractère architectural et/ou patrimonial,
 - . les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes à proximité immédiate d'un hameau ou d'un groupement d'habitations, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
 - . l'extension des constructions et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation et de ses annexes. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU.
 - . la restauration des bâtiments existants.

- Les piscines et locaux annexes et les abris de jardins y compris lorsqu'ils sont liés à une construction existante sur un terrain situé à cheval sur deux zones.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les abris ouverts strictement nécessaires à la protection des animaux.
- Les abris de jardin sur terrain nu limités à 10 m² maximum d'emprise au sol.
- Les panneaux solaires.

Avertissements

- 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.

Les constructions exposées aux bruits générés par les infrastructures de transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).

A-ARTICLE 3 :

DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination, sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques 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.

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.

VOIRIES

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.

Les voies en impasse 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.

A-ARTICLE 4 :

DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ou extensions ne peuvent être admises que si le constructeur réalise à sa charge le forage d'un puits conformément à la réglementation en vigueur.

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.

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.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

Les eaux résiduaires viticoles doivent être traitées et évacuées selon la réglementation en vigueur.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

A-ARTICLE 5 :

SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157).

A-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait constitué par plusieurs constructions, l'implantation de la construction nouvelle doit favoriser cette organisation.

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

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement de voirie.

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

- lorsqu'il s'agit de restaurer une construction existante à la date d'approbation du PLU (23/10/2006),

- lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante et de dimensions sensiblement équivalentes,
- lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 10 m sur les parcelles voisines, dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé.

A-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (prise au point haut) avec un minimum de 4 m.

Les annexes de faible hauteur (inférieures à 3 m au point le plus haut) peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

A-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.

A-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

A-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R + 1).

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 bâtiments à usage agricole.

A-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.

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**Bâtiments à usage d'activités agricoles**

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement naturel.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps (les teintes trop claires sont à proscrire). Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Dans le cas de toiture apparente, employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

Bâtiments à usage d'habitation**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 traitées 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
- 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 45°.

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 m²),
 - 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).
- Les houteaux doivent avoir une largeur inférieure ou égale à 0,60 m.

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, 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 10m². 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.

Abris pour animaux

Les abris ouverts pour la protection des animaux, par leurs matériaux et couleurs, doivent s'intégrer dans leur environnement naturel.

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les murs traditionnels anciens et portails de qualité (y compris les piliers) doivent être conservés et restaurés.

Des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (perçement) sous réserve de justifier d'un besoin d'accès complémentaire à la parcelle.

~~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...).

Clôture sur voie publique

- Si une clôture est édiflée, elle doit être constituée par :
 - Un muret doublé d'une haie vive (~~les essences locales doivent être privilégiées~~), les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement). Ce muret sera constitué de pierres, moellons, ou parpaings recouverts d'enduit, d'une hauteur maximum de 80 cm sauf impératifs techniques issues de contraintes naturelles (relief, ...). Il pourra permettre d'incorporer les coffrets techniques (électricité, gaz...), boîtes aux lettres, etc. Ce muret peut être surmonté d'élément préférentiellement verticaux : ~~peut servir d'assise à une grille, grillage ou lisses discrètes.~~ L'espacement entre deux lisses est égal au minimum à la demi largeur de la lisse.
 - Dans le cas de clôtures d'un registre traditionnel le mur surmonté d'une grille à barreaudage vertical peut être accompagné d'un festonnage en métal. Le barreaudage doit rester visible depuis l'espace public.
 - La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.
 - Une grille ou un grillage de couleur 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 et **occultants** sont interdits (**canisse, brande, bâches, toiles, etc.**) **sur les voies publiques et les venelles.**

Clôture en limite séparative

- 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 occultants de type, bâches ou toiles sont interdits. Seules les occultants et lames occultantes en éléments naturels sont autorisés.**

- Les pare-vue et les palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (**bois, brande, canisse**) 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.

A-ARTICLE 12 :

AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

A-ARTICLE 13 :

ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Des plantations peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.
Les essences locales sont à privilégier.
- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

A-ARTICLE 14 :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157).

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Certains de ces espaces soumis au risque d'inondation peuvent recevoir sous conditions, des activités de sports et de loisirs.

Elle est également dédiée à l'accueil d'activités d'intérêt général (équipements à caractère médical et cimetière).

La zone N se décompose en 8 secteurs :

Le secteur Nh

Il correspond à des espaces peu bâtis en zone naturelle.

Il est destiné à permettre l'extension du bâti existant et la création d'annexes.

Le secteur Nh^a

Il correspond à un secteur peu bâti qui permet la constructibilité des derniers espaces libres.

Le secteur Ne : secteur d'équipements en zone naturelle

Il correspond à des secteurs recevant ou destinés à recevoir des activités d'intérêt collectif.

Cela concerne principalement les sites localisés en zone naturelle mais recevant des activités soit à caractère médical (cliniques ou établissements médicalisés de Vontes...), soit le cimetière de Tours.

Le secteur NI

Le secteur NI est réservé à l'accueil d'activités de loisirs.

Il correspond à deux sites distincts :

- le site naturel de Vaugrignon localisé à l'entrée Nord/Ouest de la commune à proximité de la VC1, destiné à l'aménagement d'un parc public,
- le site «Les Sablons», localisé au Nord/Est de la RD 943, recevant un centre équestre.

Le secteur Ni³

Il correspond à la partie du val inondable classée en zone A3 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle d'aléa fort).

Il comprend notamment la partie basse du centre- bourg en rive droite de l'Indre (englobant la piscine et les équipements sportifs situés à l'arrière de la mairie) ainsi que le débouché de la vallée de l'Echandon.

Le secteur Ni⁴

Il correspond à la partie du val inondable classée en zone A4 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle d'aléa très fort).

Sont notamment inclus dans ce périmètre les terrains localisés au lieudit « La Quintaine » ainsi que quelques habitations existantes à proximité du pont sur l'Indre.

Le secteur Np

Il correspond aux espaces d'intérêt naturel ou paysager qui à ce titre méritent d'être préservés :

- les grands massifs boisés du plateau,
- les coteaux de la vallée de l'Indre,
- les abords de la vallée de l'Echandon.

Certaines parties de la zone N sont soumises à des risques de mouvements de terrains.

En conséquence, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dès lors qu'elles n'ont pas pour effet d'aggraver les risques ou d'en provoquer de supplémentaires.

Le secteur Npl

Il correspond à un secteur délimité à l'intérieur du site de la Duporterie.

Il est destiné à la réalisation d'un projet de développement touristique en milieu naturel comprenant notamment la construction d'habitations légères de loisirs (HLL) et les équipements associés nécessaires au projet.

Certaines parties de la zone N sont soumises à des risques de mouvements de terrains.

En conséquence, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dès lors qu'elles n'ont pas pour effet d'aggraver les risques ou d'en provoquer de supplémentaires.

Les dispositions réglementaires ont pour objet :

- de préserver et mettre en valeur les espaces naturels de la commune,
- de prendre en compte les risques naturels,
- de permettre le développement mesuré de certaines activités ou usage en intelligence avec le site.

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 légalles 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, sauf pour les constructions situées en zone inondable où la reconstruction ne pourra se faire que pour des causes autres que l'inondation.

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

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.

N-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

N-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Rappel

Dans la zone inondable (secteurs Ni3 et Ni4) des dispositions spécifiques s'appliquent en matière de plantations (densité, localisation...) et ce conformément au PPRI vallée de l'Indre.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans le secteur Ne

Les constructions, installations, travaux et extensions sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des activités à caractère médical, paramédical ou d'intérêt collectif des secteurs concernés : cimetière, **et clinique installée dans le secteur de Vontes, Champgault.**

Dans le secteur Nh

A condition de s'intégrer et de rester compatibles avec les caractéristiques du milieu environnant sont autorisées :

- l'extension des constructions et la construction d'annexes limitée à un maximum de 50 m² d'emprise au sol. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation **de l'approbation de la modification n°1 du PLU**
- le changement de destination en habitation des bâtiments ayant un caractère architectural et/ou patrimonial,
- les piscines et les locaux annexes,
- Les abris ouverts strictement nécessaires à la protection des animaux,
- les clôtures.

Dans le secteur Nh^a

A condition de s'intégrer et de rester compatibles avec les caractéristiques du milieu environnant sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation et leur extension,
- le changement de destination en habitation des bâtiments ayant un caractère architectural et/ou patrimonial,
- les piscines et les locaux annexes,
- les clôtures,
- les extensions des bâtiments d'activités sont autorisées à condition de ne pas produire de gêne au voisinage.

Dans le secteur Ni³,

Sous réserve de prendre en compte le risque d'inondation sont autorisées :

- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits doivent 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.
- Les surélévations de constructions à usage d'habitation, et sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues. 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 m² par logement.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.
- Le changement de destination des moulins, anciens moulins, et de leurs bâtiments annexes en bâtiment destiné à une des activités suivantes : activité touristique hors hébergement, activités traditionnelles liées à la présence de l'eau, micro-centrales électrique.
- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air et de loisirs non susceptibles d'avoir un effet négatif sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des biens et des personnes.
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques L'emprise au sol de ces constructions est limitée à 150m².
- Les extensions des constructions ayant une existence juridique, conformément à l'article 9.
- Les clôtures à condition d'être entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
- Les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements strictement indispensables.
- Les abris ouverts strictement nécessaires pour la protection des animaux.
- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.
- Les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport avec une emprise maximale de 50 m².
- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique, ...) avec une emprise maximale de 50 m².
- Les abris de jardins isolés d'une superficie inférieure à 6 m² nécessaires à l'exploitation des jardins potagers des particuliers. La création de "jardins familiaux" n'est pas autorisée.
- Les aménagements sommaires (ponton d'une surface inférieure à 6 m²) permettant aux pêcheurs d'accéder aux rives de l'Indre et de ses bras, en dehors des périodes de crue, et de pêcher en sécurité. • • Les cabanes de pêche ne sont pas admises.
- Les structures provisoires (tentes, parquets, structures gonflables, ...) à l'occasion de manifestations liées au tourisme ou aux loisirs. Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement.

- Les plans d'eau, étangs et affouillements d'une superficie maximale de 1000 m² à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable.
- Les plans d'eau destinés à un usage public s'intégrant dans un projet d'aménagement à usage de loisirs réalisés sous la maîtrise d'ouvrage d'une collectivité publique, à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable.

Dans le secteur Ni⁴

Sous réserve de prendre en compte le risque d'inondation sont admis :

- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol. Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits doivent 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.
- Les surélévations de constructions à usage d'habitation, et sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues.

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 m² par logement.

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.
- Le changement de destination des moulins, anciens moulins, et de leurs bâtiments annexes en bâtiment destiné à une des activités suivantes : activité touristique hors hébergement, activités traditionnelles liées à la présence de l'eau, micro-centrale électrique.
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques à conditions qu'elles soient situées en dehors de la zone d'écoulement principale de l'Indre. L'emprise au sol de ces constructions est limitée à 150m².
- Les clôtures à condition d'être entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
- Les travaux d'infrastructures publiques, leurs équipements et les remblaiements strictement indispensables.
- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air et de loisirs non susceptibles d'avoir un effet négatif sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des biens et des personnes.

Dans le secteur NI

- Les aménagements d'espaces verts, de terrains de plein air et de loisirs.
- Les constructions, ouvrages travaux nécessaires au fonctionnement des espaces récréatifs.
- Les constructions, installations, travaux sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des espaces de loisirs : centre équestre, parc de Vaugrignon.
- Les clôtures.
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux nécessaires à une infrastructure ou à un service public.

Dans le secteur Np

A condition de s'intégrer et de rester compatibles avec les caractéristiques du milieu environnant, sont admis :

- Les constructions, ouvrages, installations, travaux nécessaires à une infrastructure ou à un service public (notamment ceux liés au fonctionnement du service public ferroviaire).
- La reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension (limitée à un maximum de 50 m² d'emprise au sol) et le changement de destination, d'installations et de bâtiments existants.
- Dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'une structure bâtie traditionnelle, la transformation de celle-ci en logements ou en structure d'accueil à vocation touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...).
- Le changement de destination en habitation des bâtiments ayant un caractère architectural et/ou patrimonial,

- Les équipements de sports et de loisirs liés à la présence de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes, de camping à la ferme.
- Les annexes des habitations existantes et dont l'implantation, l'affectation, l'importance et l'aspect sont compatibles avec l'environnement et la préservation de la zone.
- Les piscines et locaux annexes.
- Les abris ouverts strictement nécessaires à la protection des animaux.
- Les clôtures.

Dans le secteur Npl

À condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, et les équipements et ouvrages publics desservant le terrain.

Sont admis :

- **Les constructions nouvelles liés au fonctionnement de l'activité existante : hôtellerie, hébergement, restauration, salle de séminaires, espace détente, etc...**
- L'extension des constructions existantes dans les limites définies à l'article 9 du règlement.
- La construction d'annexes dans les limites définies à l'article 9 du règlement.
- **La construction d'habitations légères de loisirs (HLL) dans les limites définies à l'article 9 du règlement.**
- La reconstruction après sinistre, la réhabilitation des bâtiments existants.
- Le changement de destination d'un bâtiment existant pour un usage d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, de bureaux, de commerces, d'artisanat.
- Les conteneurs nécessaires au traitement des eaux usées.
- Les conteneurs nécessaires à la collecte des ordures ménagères.
- Les piscines, **leurs couvertures et leurs bâtiments annexes.**
- Les abris nécessaires aux animaux présents de façon continue dans les parcs et enclos.

Avertissement :

- Les constructions exposées aux bruits générés par les infrastructures de transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).
- 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.
- Dans les secteurs de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

N-ARTICLE 3 :

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par le Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques 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.

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.

Voirie

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.

Les voies en impasse 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.

N-ARTICLE 4 :

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence d'un réseau d'alimentation en eau potable, les constructions ou extensions ne peuvent être admises que si le constructeur réalise à sa charge le forage d'un puits conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Eaux pluviales

- Si un réseau public existe (collecte ou caniveau), 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.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

N-ARTICLE 5 : **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157).

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

Le long de la RD 17, en dehors des espaces urbanisés (secteurs Np et Ni) et de la RD 943 (secteur Ne) les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la voie.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dans le reste de la zone, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 m par rapport à l'alignement de voirie.

Une implantation différente peut être admise :

- pour permettre la reconstruction après sinistre (autre que l'inondation), la réhabilitation, l'extension de bâtiments existants,
- pour des annexes à une construction principale, ou pour le changement de destination de bâtiments existants,
- lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 10 m sur les parcelles voisines. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé.

Dans le secteur Npl

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 m par rapport à l'alignement de voirie.

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

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales.
- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (prise au point haut) avec un minimum de 4 m.
- Les annexes peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives

Dans le secteur Npl

Les constructions de type habitations légères de loisirs peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

N-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.

N-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs de la zone inondable

Dans le secteur Ni³

Pour les constructions existantes ayant une existence juridique les extensions sont limitées à :

- 50 m² pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25 m².
- 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 m² d'emprise au sol n'ayant pas vocation à l'hébergement.

L'emprise au sol des constructions nouvelles de loisirs nautiques et de navigation est limitée à 150 m².

Dans le secteur Ni⁴

- Les constructions et installations nouvelles destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques situées en dehors de la zone d'écoulement principale de l'Indre ne peuvent dépasser 150m² d'emprise au sol.
- Les reconstructions et surélévations sont autorisées sans augmentation d'emprise au sol.

Dans les secteurs Nh et Np

Les extensions sont limitées à un maximum de 50 m² d'emprise au sol. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la modification n°1 du PLU.

Dans le secteur Nh^a

L'emprise au sol des constructions n ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs Ne et NI

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Dans le secteur Npl

- L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de ~~50 m²~~ 200 m² d'emprise au sol.
- Les constructions nouvelles sont autorisées dans la limite totale de 1160 m² d'emprise au sol.
- La construction d'annexes est autorisée dans la limite de ~~120 m²~~ 80 m² d'emprise au sol (piscine non comprise et annexes existantes à la date d'approbation du présent document non comprises).
- ~~La construction d'habitations légères de loisirs (HLL) est autorisée dans la limite de 650 m² maximum de surface de plancher.~~
- La construction des conteneurs est autorisée dans la limite de ~~20 m²~~ 40 m², au total, d'emprise au sol.
- L'emprise au sol des équipements techniques nécessaires au projet (poste de refoulement, poste de suppression, défense incendie,) n'est pas réglementée.

N-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Nh, Nh^a et Np

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 1 niveau avec comble (R+C).
- 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.

Dans le secteur Ne

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Dans le secteur Npl

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres au faitage.
- Pour les constructions nouvelles et les annexes accolées à un bâtiment existant, la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- La hauteur maximale des conteneurs est limitée à 3 mètres.
- ~~Hauteur maximale des habitations légères de loisirs (HLL) :
– La hauteur maximale (pilotis inclus) des habitations légères de loisirs (HLL) est limitée à 9 mètres à partir du terrain naturel.
– La hauteur maximale (hors pilotis) des habitations légères de loisirs (HLL) est limitée à 4 mètres.~~
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N-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 ou déclaration préalable 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.

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

Dans les secteurs Nh, Nh^a et Np et Npl

Bâtiments à usage d'activités agricoles

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement naturel.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps (les teintes trop claires sont à proscrire). Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Dans le cas de toiture apparente, employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

Bâtiments à usage d'habitation

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 traitées 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
- 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 45° 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 m²),
- 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.

De plus dans le secteur NPI uniquement

Sont également autorisés des matériaux permettant l'expression d'une architecture contemporaine.

Pour les constructions nouvelles une pente inférieure à 45° est autorisée

Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes et les extensions.

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.
- **Pour les constructions existantes** 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.
- **Dans le secteur NPI uniquement, il n'est pas imposé de règles en termes de percement, pour les constructions nouvelles**
- Les châssis de toit doivent être encastrés (dimensions maximales 114 x 118).
- Les houteaux doivent avoir une largeur inférieure ou égale à 0,60 m.
- Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent dans le secteur NPI

Antennes, paraboles et pylônes

Les antennes y compris les paraboles doivent être implantées de manière à limiter leur impact, 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, toitures, ouvertures). Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Annexes

Dans les secteurs Nh, Nh^a et Np uniquement

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 m². 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.

Une bonne intégration des capteurs solaires devra être recherchée.

Abris pour animaux

Les abris ouverts pour la protection des animaux, par leurs matériaux et couleurs, doivent s'intégrer dans leur environnement naturel.

De plus dans le secteur Npl

L'adaptation au sol, le choix des matériaux, les couleurs et la volumétrie générale devront participer à la bonne intégration des habitations légères de loisirs (HLL) dans leur environnement naturel.

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les murs traditionnels anciens et portails de qualité (y compris les piliers) doivent être conservés et restaurés.

Des adaptations peuvent néanmoins être réalisées (perçement) sous réserve de justifier d'un besoin d'accès complémentaire à la parcelle.

~~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...).

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~~). Les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

Ce muret sera constitué de pierres, moellons, ou parpaings recouverts d'enduit, d'une hauteur maximum de 80 cm sauf impératifs techniques issues de contraintes naturelles (relief, ...). Il pourra permettre d'incorporer les coffrets techniques (électricité, gaz...), boîtes aux lettres, etc. Ce muret peut être surmonté d'élément préférentiellement verticaux : ~~peut servir d'assise à une grille, grillage ou lisses discrètes.~~ L'espacement entre deux lisses est égal au minimum à la demi largeur de la lisse. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

- Dans le cas de clôtures d'un registre traditionnel le mur surmonté d'une grille à barreaudage vertical peut être accompagné d'un festonnage en métal. Le barreaudage doit rester visible depuis l'espace public.

-

- 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 et occultants sont interdits (canisse, brande, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques et les venelles.

Clôture en limite séparative

- 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 occultants de type, bâches ou toiles sont interdits. Seules les occultants et lames occultantes en éléments naturels sont autorisés.

- Les pare-vue et les palissades légères doivent être réalisés en éléments naturels (bois, brande, canisse) 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.

Dans les secteurs Nh et Nha

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,80 mètres. Les matériaux mis en œuvre doivent s'intégrer dans l'environnement et respecter le registre traditionnel existant (mur en moellon, clôture végétale...).

En cas de réalisation d'une haie vive, les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

Dans les secteurs Ni³ et Ni⁴ localisés en zone inondable :

Les clôtures doivent être entièrement ajourées de type 3 fils. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

• 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.

Dans la zone N et le secteur Np à l'exclusion des autres secteurs

Les clôtures sur voie en limites séparatives doivent :

- être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,
- présenter une hauteur maximale de 1,20 m,
- être ni vulnérante ni constituer des pièges pour la faune.

N-ARTICLE 12 :

AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre :

- à la destination, à l'importance et à la localisation du projet,
- aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

N-ARTICLE 13 :

ESPACES LIBRES-AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS- PLANTATIONS

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer au caractère naturel de la zone.
- Des plantations peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement. Les essences locales sont à privilégier.
- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme (annexe 3).

Dans le secteur Npl

- L'aire de stationnement doit faire l'objet d'un traitement paysagé destiné à assurer son insertion dans l'environnement naturel et éviter au maximum l'imperméabilisation du sol.
- Elle sera implantée à proximité de la voirie communale.

N-ARTICLE 14 :

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, article 157).

ANNEXES

ANNEXES : LISTE INDICATIVE DES ESSENCES VEGETALES

Les aménagements doivent intégrer des essences indigènes dans les plantations afin de servir de support à la biodiversité et de définir une trame paysagère porteuse de l'identité de la Touraine.

Il est fortement conseillé de diversifier les essences au sein des aménagements afin d'éviter les impacts des problèmes sanitaires et climatiques, et pour diversifier les habitats pour la faune sauvage.

Les haies monospécifiques (constituées avec une seule espèce) ne doivent pas être plantées avec des conifères de la famille des Cupressacées (*Chamaecyparis*, *Cupressocyparis*, *Cupressus*, *Thuja*), qui s'intègrent très mal dans le paysage.

Il est fortement recommandé d'éviter de planter les essences officiellement considérées comme invasives, en particulier à proximité d'espaces naturels. La liste ci-dessous est indicative :

- *Acer negundo* (érable negundo)
- *Ailanthus altissima* (ailante)
- *Buddleja davidii* (arbuste aux papillons)
- *Cotoneaster horizontalis* (cotoneaster horizontal)
- *Prunus laurocerasus* (laurier palme)
- *Prunus serotina* (cerisier tardif)
- *Rhododendron ponticum* (rhododendron pontique)
- *Robinia pseudocacacia* (robinier faux-acacia)
- *Spiraea douglasii* (spirée de Douglas)

A – Arbres

Nom scientifique	Nom commun	Indigènes
<i>Abies sp.</i>	Sapin	
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	Indigène
<i>Acer sp.</i> (sauf <i>Acer negundo</i> , considéré comme invasif)	Erable	
<i>Aesculus sp.</i>	Marronnier	
<i>Albizia julibrissin</i>	Arbre à soies	
<i>Alnus sp.</i>	Aulne	
<i>Betula sp.</i>	Bouleau	
<i>Calocedrus decurrens</i>	Calocèdre	
<i>Carya sp.</i>	Caryer	
<i>Catalpa sp.</i>	Catalpa	
<i>Cedrus sp.</i>	Cèdre	
<i>Celtis sp.</i>	Micocoulier	
<i>Cercis siliquastrum</i>	Gainier	
<i>Cladastris lutea</i>	Virgilier	
<i>Corylus colurna</i>	Noisetier de Byzance	
<i>Cryptomeria sp.</i>	Cryptomeria	
<i>Euodia sp.</i>	Arbre à miel	
<i>Fraxinus sp.</i>	Frêne	

Nom scientifique	Nom commun	Indigènes
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo	
<i>Gleditsia sp.</i>	Févier	
<i>Gymnocladus dioicus</i>	Chicot	
<i>Juglans sp.</i>	Noyer	
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Savonnier	
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Copalme	
<i>Liriodendron sp.</i>	Tulipier	
<i>Magnolia sp.</i>	Magnolia	
<i>Malus sp.</i>	Pommier	
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	Indigène
<i>Melia azedarac</i>	Mélia	
<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	Métaséquoia	
<i>Morus sp.</i>	Mûrier	
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Charme houblon	
<i>Parrotia persica</i>	Arbre de fer	
<i>Paulownia sp.</i>	Paulownia	
<i>Picea sp.</i>	Epicéa	
<i>Pinus spp</i>	Pins diverses espèces	
<i>Platanus sp.</i>	Platane	
<i>Populus sp.</i>	Peuplier	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Indigène
<i>Prunus padus</i>	Cerisier à grappe	Indigène
<i>Prunus sp.</i> (sauf <i>Prunus serotina</i> , considéré comme invasif)	Ceriser	
<i>Pseudotsuga douglasii</i>	Douglas	
<i>Ptelea trifoliata</i>	Faux orme	
<i>Pterocarya sp.</i>	Ptérocaryer	
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier commun	Indigène
<i>Pyrus sp.</i>	Poirier	
<i>Quercus cerris</i>	Chêne de Bourgogne	
<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert	
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	
<i>Quercus sp.</i>	Chêne	
<i>Salix sp.</i>	Saule	
<i>Sequoia sempervirens</i>	Séquoia toujours vert	
<i>Sequoiadendron giganteum</i>	Séquoia géant	
<i>Sophora sp.</i>	Sophora	
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	Indigène
<i>Sorbus sp.</i>	Sorbier, alisier	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Indigène
<i>Taxodium distichum</i>	Cyprès chauve	
<i>Taxus baccata</i>	If	
<i>Tilia sp.</i>	Tilleul	
<i>Toona sinensis</i>	Cédrela	

B – Arbustes

Nom scientifique	Nom commun	Indigènes
<i>Abelia sp.</i>	Abelia	
<i>Amelanchier sp.</i>	Amelanchier	
<i>Arbutus sp.</i>	Arbousier	
<i>Aronia sp.</i>	Aronia	
<i>Aucuba sp.</i>	Aucuba	
<i>Berberis sp.</i>	Berberis	
<i>Buddleja sp.</i> (sauf <i>Buddleja davidii</i> , considéré comme invasif)	Buddleia	
<i>Callicarpa bodierini</i>	Callicarpa	
<i>Calycanthus floridus</i>	Calycanthus (arbre aux anémones)	
<i>Caragana arborescens</i>	Caragana en arbre	
<i>Caryopteris clandonensis</i>	Caryoptéris, barbe bleue	
<i>Ceanothus sp.</i>	Céanothe	
<i>Cephalanthus sp.</i>	Céphalante	
<i>Ceratostigma plumbaginoides</i>	faux plumbago	
<i>Chaenomeles sp.</i>	Cognassier du Japon	
<i>Chimonanthus praecox</i>	Chimonanthe précoce	
<i>Chionanthus virginicus</i>	Chionanthe de Virginie	
<i>Choisya sp.</i>	Oranger du Mexique	
<i>Clerodendrum sp.</i>	Clérodendron	
<i>Clethra sp.</i>	Clèthre	
<i>Colutea arborescens</i>	Baguenaudier	
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Indigène
<i>Cornus sp.</i>	Cornouiller	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun	Indigène
<i>Cotinus sp.</i>	Arbre à perruque	
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine épineuse	Indigène
<i>Crataegus sp.</i>	Aubépine	
<i>Cytisus sp.</i>	Genêt	
<i>Danae</i>	Laurier d'Alexandrie	
<i>Decaisnea fargesii</i>	Arbre aux haricots bleus	
<i>Deutzia sp.</i>	Deutzia	
<i>Diospyros sp.</i>	Plaqueminier	
<i>Eleagnus angustifolia</i>	Olivier de bohème	
<i>Eleagnus x ebbengei</i>	Chalef (feuilles persistantes)	
<i>Eriobotrya japonica</i>	Néflier du japon	
<i>Escallonia sp.</i>	Escallonia	
<i>Evonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Indigène
<i>Evonymus sp.</i>	Fusain	
<i>Exochorda sp.</i>	Exochorda	
<i>Forsythia sp.</i>	Forsythia	
<i>Fremontodendron</i>	Fremontodendron	
<i>Hamamelis sp.</i>	Hamamelis	

Nom scientifique	Nom commun	Indigènes
<i>Heptacodium miconioides</i>	Heptacodium	
<i>Hibiscus syriacus</i>	Hibiscus, althéa	
<i>Hippophae sp.</i>	Argousier	
<i>Hydrangea sp.</i>	Hydrangea	
<i>Hypericum sp.</i>	Millepertuis	
<i>Ilex sp.</i>	Houx	
<i>Indigofera sp.</i>	Indigotier	
<i>Itea sp.</i>	Itéa	
<i>Kalmia sp.</i>	Kalmia	
<i>Kerria japonica</i>	Corête	
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzia	
<i>Laburnum sp.</i>	Cytise	
<i>Lagerstroemia sp.</i>	Lilas des Indes	
<i>Laurus nobilis</i>	Laurier sauce	
<i>Lavandula sp.</i>	Lavande	
<i>Lespedeza sp.</i>	Lespedeza	
<i>Leycesteria formosana</i>	Arbre aux faisans	
<i>Ligustrum sp.</i>	Troène	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Indigène
<i>Lonicera fragrantissima</i>	Chèvrefeuille odorant	
<i>Lonicera sp.</i>	Chèvrefeuille	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camérisier à balais	Indigène
<i>Magnolia sp.</i>	Magnolia	
<i>Mahonia sp. (sauf Mahonia aquifolium)</i>	mahonia	
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier	Indigène
<i>Nandina domestica</i>	Bambou sacré	
<i>Osmanthus sp.</i>	Osmanthe	
<i>Paeonia sp.</i>	Pivoine	
<i>Perovskia atripicifolia</i>	Sauge d'afghanistan	
<i>Philadelphus sp.</i>	Seringat	
<i>Phillyrea sp.</i>	Filaire	
<i>Photinia sp.</i>	Photinia	
<i>Physocarpus opulifolius</i>	Physocarpus	
<i>Pieris japonica</i>	Pieris	
<i>Pittosporum sp.</i>	Pittosporum	
<i>Potentilla fruticosa</i>	Potentille	
<i>Prunus sp. (sauf Prunus laurocerasus, considéré comme invasif)</i>	Prunier	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier épineux	Indigène
<i>Punica granatum</i>	Grenadier	
<i>Pyracantha sp.</i>	Pyracantha	
<i>Rhamnus sp.</i>	Rhamnus	
<i>Rhododendron sp. (sauf Rhododendron ponticum, considéré comme invasif)</i>	Rhododendron	

Nom scientifique	Nom commun	Indigènes
<i>Ribes rubrum</i>	Groseillier commun	Indigène
<i>Ribes sp.</i>	Groseiller	
<i>Rosa botaniques</i>	Rosiers botaniques	
<i>Rosa sp.</i>	Rosier	
<i>Rosmarinus officinalis</i>	Romarin officinal	
<i>Rubus sp.</i>	Ronce	
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon petit houx	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Indigène
<i>Salix sp.</i>	Saule	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Indigène
<i>Sambucus sp.</i>	Sureau	
<i>Santolina sp.</i>	Santoline	
<i>Sarcococca sp.</i>	Sarcococca	
<i>Skimmia japonica</i>	Skimmia	
<i>Sorbaria sp.</i>	Sorbaire	
<i>Spartium jonceum</i>	Genêt d'Espagne	
<i>Spiraea div. Spp</i> (sauf <i>Spiraea douglasii</i> , considérée comme invasive)	Spirées diverses espèces	
<i>Staphylea sp.</i>	Faux pistachier	
<i>Stephanandra sp.</i>	Stephanandra	
<i>Symphoricarpos sp.</i>	Symphorine	
<i>Syringa div. spp</i>	Lilas buissonnants diverses espèces	
<i>Syringa vulgaris</i>	lilas commun	
<i>Tamarix sp.</i>	Tamaris	
<i>Teucrium sp.</i>	Germandrée	
<i>Thymus sp.</i>	Thym	
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc	
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Indigène
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Indigène
<i>Viburnum plicatum</i>	Viorne de Chine	
<i>Viburnum sp.</i>	Viorne	
<i>Viburnum tinus</i>	Laurier- tin	
<i>Vitex agnus-castus</i>	Gatillier	
<i>Weigela sp.</i>	Weigelia	
<i>Zanthoxylum sp.</i>	Poivrier	



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »
sur la modification n°4
du plan local d'urbanisme (PLU)
d'Esvres-sur-Indre (37)**

N°MRAe 2024-4940

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 24 janvier 2025, en présence de

Jérôme PEYRAT, Christophe BRESSAC, Stéphane GATTO et Corinne LARRUE,

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 2 mai 2023, du 19 juillet 2023, du 3 juin 2024 et du 6 juin 2024 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification n°4 du PLU d'Esves-sur-Indre (37), déposée par la commune d'Esves-sur-Indre, reçue le 26 novembre 2024 et enregistrée sous le n° 2024-4940 (y compris ses annexes) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 10 décembre 2024 ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4940 en date du 24 janvier 2025

Modification n°4 du PLU d'Esves-sur-Indre (37)

Considérant que la commune d'Esves-sur-Indre a engagé une modification de son PLU dans le but de :

- permettre le développement d'une activité d'hébergement touristique dans le cadre d'une réévaluation des besoins liée à son fonctionnement au sein du secteur de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal) existant Npl « La Duporterie »,
- permettre l'implantation des annexes en fond de parcelle en zone 1AU,
- modifier les règles des clôtures pour favoriser une meilleure insertion,
- étendre la palette chromatique des grilles et des grillages,
- permettre la réalisation de fenêtres en bandeaux en façade sous certaines conditions ;

Considérant que la création du Stecal Npl « La Duporterie » dans le PLU d'Esves-sur-Indre a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale dont la décision n°F02418U0008 en date du 30 mars 2018 concluait à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;

Considérant que cette création a notamment déjà permis sur le secteur :

- le déclassement de 11 ha d'espaces boisés classés,
- la création de 15 habitations légères de loisirs de type « lodges » sur pilotis,
- la création d'un parc de stationnement de 25 places non imperméabilisé
- la création de piscine, sauna et d'une table d'hôtes

Considérant que le projet de modification n°4 permettrait en sus sur ce secteur Npl :

- l'extension du restaurant et la création d'une nouvelle salle de restauration dans le prolongement du bâtiment traditionnel existant, d'une future emprise de 355 m²,
- la création d'un nouveau bâtiment lié au fonctionnement interne de l'activité d'une emprise de 255 m²,
- le renforcement des possibilités d'hébergement touristique et des équipements d'accompagnement sur une emprise de 870 m² ;

Considérant que le secteur Npl est situé dans la trame verte identifié dans le SCoT de l'agglomération tourangelle approuvé le 27 septembre 2013 ;

Considérant que la modification n°4 du PLU d'Esves-sur-Indre avait déjà fait l'objet d'un avis conforme n°2024-4524 en date du 18 mars 2024 concluant à la nécessité de soumission à évaluation environnementale ; que le nouveau dossier déposé apporte des éléments nouveaux répondant aux motivations de cet avis ;

Considérant que, dans ce nouveau dossier, le pétitionnaire a démontré que le projet en lui-même, ainsi que sa modification prévue n'étaient pas soumis à une rubrique de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le règlement écrit de la zone Npl comporte des mesures visant à limiter l'impact des futures installations, en particulier en :

- interdisant le comblement des zones humides et des fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées,
- imposant que les aménagements ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- limitant l'emprise au sol et la hauteur des constructions ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4940 en date du 24 janvier 2025

Modification n°4 du PLU d'Esves-sur-Indre (37)

Considérant que le diagnostic écologique de la ferme et du jardin de la Duporterie (lieu d'implantation des futurs principaux bâtiments) effectué en octobre 2023 a été complété par un diagnostic écologique réalisé en juin 2024, qui conclut également à l'absence d'enjeux écologiques forts ;

Considérant néanmoins qu'il appartient au porteur de projet de mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires permettant de limiter les incidences sur la biodiversité, en particulier celles préconisées dans le diagnostic environnemental (déplacement des tas de branches susceptibles d'abriter des reptiles avant les travaux, gestion extensive) ;

Considérant qu'il appartient au porteur de projet de s'assurer de la compatibilité de son projet d'extension avec la ressource en eau potable et son système d'assainissement non collectif ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune d'Esves-sur-Indre, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification n°4 du PLU d'Esves-sur-Indre (37) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la commune d'Esves-sur-Indre.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune d'Esves-sur-Indre rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 24 janvier 2025,

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire,

son président



Jérôme PEYRAT

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4940 en date du 24 janvier 2025

Modification n°4 du PLU d'Esves-sur-Indre (37)

Esvres-sur-Indre

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

- 1 | DDT 37
- 2 | Conseil départemental
- 3 | Chambre d'Agriculture
- 4 | SMAT
- 5 | CC Touraine Vallée de l'Indre
- 6 | CC Touraine Est Vallée
- 7 | Commune de Veigné
- 8 | Commune de Veretz
- 9 | Commune de Azay-sur-Cher
- 10 | Commune de Truyes

Dossier d'enquête publique

Modification n°4 du PLU de Esvres-
sur-Indre



Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Sabrina MICHAUD

De: DENIS Anais - DDT 37/SUDT/UP <anais.denis@indre-et-loire.gouv.fr>
Envoyé: mercredi 14 mai 2025 16:09
À: Sabrina MICHAUD
Cc: LUGNOT-ALBRECHT Pauline - DDT 37/SUDT/UP
Objet: Modification n°4 PLU Esvres

Bonjour,

Le conseil municipal d'Esvres-sur-Indre a lancé une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 octobre 2006, dont le dossier a été réceptionné le 17 mars 2025 par la préfecture d'Indre-et-Loire. Conformément aux dispositions de l'article L 153- 40 et du Code de l'urbanisme, les personnes publiques associées (PPA) sont consultées sur ce projet et peuvent exprimer un avis. C'est dans ce cadre que j'ai l'honneur de vous faire part de mes observations.

La modification n°4 porte sur l'extension des possibilités de construire en zone Npl et l'ajustement du règlement écrit.

Les évolutions proposées dans la procédure de modification n°4 soumise à enquête publique n'appellent pas de remarque particulière.

Il est à noter que depuis le 1er janvier 2023, le PLU devient exécutoire dès lors qu'il est publié sur le géoportail national de l'urbanisme et qu'il a été transmis aux services préfectoraux. Il vous appartient donc de numériser les évolutions du PLU selon le standard du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) afin de les téléverser et les publier sur le Géoportail national de l'urbanisme conformément à l'article L.133-1 du Code de l'urbanisme.

Je reste disponible pour répondre à vos éventuelles questions.

Cordialement

--



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Anaïs DENIS

Direction départementale des territoires d'Indre-et-Loire

Service urbanisme et démarche de territoires

Unité urbanisme et planification

Chargée d'études urbanisme

61, Avenue de Grammont BP 71655
37016 TOURS GRAND TOURS CEDEX 1

02.47.70.81.32



[Dans le cadre d'une démarche d'amélioration,
scannez le QR code ci-contre
ou cliquez sur ce texte pour
accéder à un questionnaire de satisfaction.](#)

TOURS, le

- 7 MAI 2025

DIRECTION DELEGUEE AU PILTAGE STRATEGIQUE,
A L'APPUI AUX SERVICES ET AUX TERRITOIRES
POLE INGENIERIE ET PARTENARIATS

Commune d'Esvres-sur-Indre
Monsieur Jean-Christophe GASSOT
Maire
Hôtel de Ville - RUE NATIONALE
37320 ESVRES-SUR-INDRE

Objet : Avis du Conseil départemental d'Indre-et-Loire sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Esvres-sur-Indre.

Monsieur le Maire,

Par mail en date du 17 mars 2025, vous sollicitez l'avis du Conseil départemental sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Après avoir pris connaissance du projet, qui porte sur les points suivants :

- permettre le développement de l'activité touristique existante du secteur de la Duporterie (extension du restaurant; création d'un nouveau bâtiment nécessaire au fonctionnement de l'activité ; renforcement des possibilités d'hébergement touristique et des équipements d'accompagnement , etc.) ;
- apporter des ajustements au règlement (article 6 de la zone 1AU ; article 11 de l'ensemble des zones du PLU (perçement, clôtures) ; reclassement en zone Np de l'ancienne clinique de Champgault) ;

Le Conseil départemental émet un avis favorable au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Esvres-sur-Indre.

Par ailleurs, je profite de cette procédure pour attirer votre attention sur les enjeux relatifs aux points suivants :

- la continuité cyclable au nord de la RD85 : si la piste existe pour partie entre le bourg et la RD943 avec une traversée piétonne dans la zone d'activités d'Eden Parc (tronçon très fréquenté), la poursuite de la liaison vélo jusqu'à la Loire, évoquée à plusieurs reprises par les élus, est à prévoir via Montlouis-sur-Loire le long de la RD85, ce qui impliquerait de prendre en compte la traversée de la RD976 à Véretz aussi, ou au moins jusqu'au Cher à Véretz.

Je vous invite ainsi à vous rapprocher du STA dans la mesure où de tels aménagements sont à proximité et/ou sont liés notamment à des routes départementales.

- l'intersection RD17 / RD943 (non aménagée) qui constitue un secteur à enjeux au regard du flux de véhicules existant et du flux à venir qui pourrait potentiellement représenter entre 250 à 300 véhicules/jour en sortie sur la RD943. Cet afflux supplémentaire étant estimé sur la base de la localisation du projet de développement urbain prévu sur la commune de Truyes.
Aujourd'hui, 2 giratoires existent de part et d'autre de cette intersection non aménagée, ceux :

- de la chapelle Saint-Blaise, qui s'étend sur les communs d'Esvres-sur-Indre et Truyes, est déjà à saturation aux heures de pointe,
- des Reçais nécessaire à la plateforme logistique sur la commune d'Esvres-sur-Indre.

Au regard de ces éléments et évolutions à venir sur ces deux communes, la réflexion quant à l'aménagement d'un nouveau giratoire entre les 2 giratoires existants mentionnés ci-dessus semble opportune et pourrait correspondre à l'intersection RD17 / RD943. Une telle réflexion serait à conduire conjointement par les communes concernées, qui auraient la responsabilité en termes de réalisation.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes cordiales salutations.

La Présidente
du Conseil départemental d'Indre-et-Loire,



Nadège ARNAULT

Sabrina MICHAUD

De: Isabelle HALLOIN BERTRAND <isabelle.halloin@cda37.fr>
Envoyé: lundi 28 avril 2025 12:54
À: Sabrina MICHAUD
Cc: Severine ROLLAND
Objet: modification 4 du PLU de ESVRES-sur-Indre

A l'attention de M le Maire,

par courrier reçu le 19 mars 2025, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture concernant la modification n°4 du PLU de votre commune Esvres-sur-Indre.

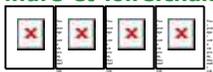
Après examen du dossier transmis, nous pouvons vous informer que nous n'avons pas d'observation particulière à émettre si ce n'est un rappel du fait que les clôtures agricoles ne sont pas soumises à déclaration d'urbanisme.
Ce rappel pourrait utilement être introduit dans le dossier.

Cordialement,

Isabelle HALLOIN-BERTRAND
Conseillère Environnement - Urbanisme
Pôle Environnement
Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire

38 rue Augustin Fresnel
BP 50139
37171 Chambray-Lès-Tours Cedex
06 45 25 62 45

indre-et-loire.chambagri.fr





Dossier suivi par : M. Raphaël SICOT

Mail : r.sicot@tours-metropole.fr

Tel : 07 70 26 53 51

Monsieur le Maire
Mairie d'Esvres-sur-Indre
Rue Nationale
37320 ESVRES SUR INDRE

A Tours, le 7 mai 2025

Objet : Avis sur la modification n°4 du PLU d'Esvres-sur-Indre

Monsieur le Maire,

Par un courriel reçu le 6 mai 2025, le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT) a été notifié du projet de modification n°4 du PLU d'Esvres-sur-Indre.

Le projet consiste à :

1. Augmenter les possibilités d'aménagement au sein du secteur NPI de la Duporterie (offre touristique de 21 lodges installées dans les arbres ou sur pilotis), ajustant les articles 2,9,11 et 13 du règlement. Ce projet inclut :
 - L'extension du restaurant dans le prolongement du bâtiment existant, pour une emprise de 355m²
 - La création d'un bâtiment pour le fonctionnement de l'activité (chambres du personnel, bureau, lingerie, stockage), pour une emprise de 255m²
 - Renforcement des possibilités d'hébergement et équipements, pour une emprise de 870m²

2. Procéder à des ajustements réglementaires divers pour améliorer le cadre paysagé et bâti de la commune et répondre aux besoins locaux :
 - Implantation des annexes en zones 1AU
 - Clôtures
 - Percement des façades
 - Extension de la zone Np dans le secteur Champgault

Concernant la zone NPI Duporterie (lodges) qui est un STECAL déjà existant, la modification n'étend pas le périmètre actuel.

Les informations contenues dans le projet de PLU ne permettent cependant pas de localiser l'implantation des nouvelles constructions ni d'apprécier leur impact sur le milieu forestier. Il ne semble pas prévu de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

Ce projet étant situé en réservoir de biodiversité du SCoT, les aménagements doivent avoir un impact négligeable sur la fonctionnalité écologique du site et veiller à ne pas déboiser.

Après analyse du projet dans un rapport de compatibilité avec le SCoT de l'agglomération tourangelle, j'ai le plaisir d'émettre un **avis favorable**, assorti de la recommandation suivante :

- Préciser le projet de modification du STECAL NPI Duporterie pour justifier l'absence d'atteinte au réservoir de biodiversité du SCoT. Les aménagements doivent avoir un impact négligeable sur la fonctionnalité écologique du site et veiller à ne pas déboiser.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées,

Le Président,



Christian GATARD



**SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU JEUDI 15 MAI 2025**

N° D2025_113

OBJET : AVIS SUR LA MODIFICATION N°4 DU PLU D'ESVRES-SUR-INDRE

Date de convocation : le 9 mai 2025

Nombre de conseillers en exercice : 55

Nombre de conseillers présents : 41

Nombre de conseillers représentés : 7

Nombre de conseillers votants : 48

Nombre de membres absents : 7

Le quinze mai deux mille vingt-cinq à dix-huit heures, les membres du conseil communautaire, légalement convoqués, se sont réunis en séance ordinaire à l'Hôtel Communautaire à Sorigny, sous la présidence de Monsieur Eric LOIZON.

Conseillers communautaires présents :

Monsieur Eric LOIZON Président, Mesdames Monique ARCHAMBAULT, Dominique BEAUCHAMP, Delphine BERRING, Nathalie BERTON, Bénédicte BEYENS, Agnès BUREAU, Isabelle DELACÔTE, Christel DUCLOS, Sylvia GAURIER, Séverine HEFTI-BOYER, Aline JASNIN, Marlène LABRUNIE, Josiane LE BRONEC, Stéphanie LEFIEF, Sandrine PERROUD, Katia PREVOST, Sylvie TESSIER, Messieurs Joël BADILLER, Fabien BARREAU, Jérôme BIROCHEAU, Olivier BOUISSOU, Jean-Luc CADIOU, Franck CHARTIER, Olivier COLAS-BARA, Stéphane de COLBERT, Emmanuel DUFAY, Frédéric DUPEY, Alain ESNAULT, Patrice GARNIER, Jean-Christophe GASSOT, Jean-Jacques GAZAVE, Frédéric GRILLET, Laurent GUENAU, Philippe MASSARD, Frédéric MEAUX, Patrick MICHAUD, Patrick NATHIE, Jean-Michel PAGÉ, Eric RIVAL, Alexandre TRUISSARD.

Conseillers communautaires ayant donné pouvoir :

Valérie ANDRÉ donne pouvoir à Patrick NATHIE
Romain DEGUFFROY donne pouvoir à Laurent GUENAU
Sylvie GINER donne pouvoir à Eric RIVAL
Jean-Pierre HOUBRON donne pouvoir à Olivier BOUISSOU
Alain JAOUEN donne pouvoir à Sandrine PERROUD
Didier LAUMOND donne pouvoir à Aline JASNIN
Béatrice TILLIER donne pouvoir à Olivier COLAS-BARA

Conseillers communautaires absents excusés :

Eric DELHOMMAIS, Anne-Sophie FERNANDES, Pierre LATOURRETTE, Alain PATRICE, Laurent RICHARD, James RIO, Sophie SEIGNEURIN.

Secrétaire de séance : Sylvie TESSIER

La ville d'Esvres-sur-Indre a décidé d'engager une procédure de modification avec enquête publique, afin de faire évoluer le dossier PLU en fonction de deux objectifs :

- Redéfinir à la hausse les possibilités d'aménagement au sein du secteur NPl de la Duporterie, ce qui implique d'ajuster les articles 2,9,11 et 13 du règlement d'urbanisme ;
- Procéder à des ajustements règlementaires divers pour améliorer le cadre paysagé et bâti de la commune et mieux prendre en compte certaines évolutions rendues nécessaires par l'évolution des besoins locaux.

Ces ajustements concernent :

- Les règles d'implantation des annexes en zones 1AU ;
- Les règles concernant les clôtures toute zone ;
- Les règles relatives au percement des façades ;
- L'extension de la zone Np dans le secteur Champgault.

Cette modification avec enquête publique n'impacte que le règlement d'urbanisme littéral. Les autres pièces du PLU (notamment les plans de zonage, et les orientations d'aménagement et de programmation) restent inchangées.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le code l'urbanisme, notamment les articles R.153-4 et L.153-16 et suivants du code de l'urbanisme ;

VU le courriel du 17 mars 2025 de la Mairie d'Esvres-sur-Indre sollicitant l'avis de la Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre, en tant qu'Etablissement Public de Coopération Intercommunale limitrophe, sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme ;

VU le projet de PLU arrêté avec les différentes pièces le composant, notamment le rapport de présentation, le règlement écrit et graphique ;

VU l'avis favorable du bureau communautaire du 24 avril 2025 ;

CONSIDERANT que, conformément à l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, l'avis sur le projet de plan arrêté, prévu à l'article L. 153-15, est rendu dans un délai maximal de trois mois à compter de l'arrêt du projet ;

CONSIDERANT que les objectifs de la modification sont cohérents avec la stratégie touristique menée par la Communauté de communes Touraine Vallée de L'Indre ;

Après en avoir délibéré le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- **DE DONNER UN AVIS FAVORABLE** sur la modification n°4 du PLU d'Esvres-sur-Indre.

Pour extrait conforme,





O: Urba (Sm)
C: Maire

225-325

Montlouis-sur-Loire, le 30 avril 2025

**A l'attention de Monsieur le Maire de la
commune d'Esvres-sur-Indre**

Jean-Christophe GASSOT

Hôtel de Ville

Rue Nationale

37320 ESVRES SUR INDRE (Indre-et-Loire)

Direction Aménagement et Urbanisme

Dossier suivi par : Maylis BOUTEILLER

02.47.45.86.48

plui@touraineestvallees.fr

Nos réf. : 2025-1210/DAU/VM-MB

Objet : Avis sur la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Esvres-sur-Indre

Monsieur le Maire,

La communauté de communes Touraine-Est Vallées a été invitée à formuler un avis sur le projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Esvres-sur-Indre, avec une date limite de réponse fixée au 15 mai 2025.

Réuni le 24 avril 2025, le bureau communautaire a pris connaissance du dossier transmis et n'a émis aucune remarque à son sujet.

En conséquence, la communauté de communes Touraine-Est Vallées émet un avis favorable sur ce projet de modification du PLU de la commune d'Esvres-sur-Indre.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Vincent MORETTE

Président de Touraine-Est Vallées



Veigné, le 28 mars 2025

Le Maire de Veigné

à

MAIRIE ESVRES
MONSIEUR LE MAIRE
HOTEL DE VILLE
RUE NATIONALE
37320 ESVRES SUR INDRE

Dossier suivi par Christèle FERRY-PERRAUDIN
Directrice Générale des Services
Tél : 02 47 34 36 36

N/REF : PM/2025/URBA/28

OBJET : Modification n°4 du PLU

Monsieur le Maire, *Cher Christophe,*

Par courriel en date du 17 mars 2025, vous me sollicitez dans le cadre de la modification n°4 du PLU de la commune.

Je vous informe que j'ai pris connaissance de l'ensemble du dossier et je n'ai pas d'observation à apporter s'agissant principalement de modifications et d'adaptation du règlement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, *Cher Christophe,* l'expression de ma considération distinguée.

Patrick MICHAUD
Maire



SERVICE URBANISME

Affaire suivie par Sophie LEMEUNIER
Ligne directe : 02.47.35.70.15
e.mail : sophie.lemeunier@veretz.fr

Monsieur Jean-Christophe GASSOT
Commune d'Esvres
Rue Nationale
37320 ESVRES SUR INDRE

Réf : PLU ESVRES SUR INDRE

**Objet : Révision du PLU d'Esvres sur Indre
Personne Publique Associé**

Véretz, le 07 mai 2025

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 17 mars 2024, votre conseil municipal a prescrit la modification n°4 du Plan local d'Urbanisme de la commune d'Esvres sur Indre dans le but de :

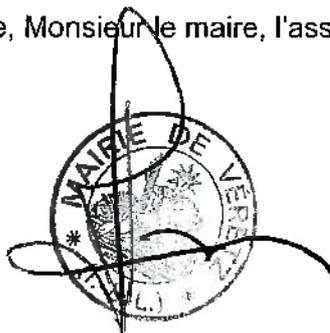
- permettre le développement d'une activité d'hébergement touristique dans le cadre d'une réévaluation des besoins liée à son fonctionnement au sein du secteur de taille et de capacité d'accueil limités (Stecal) existant Npl : La Duporterie,
- permettre l'implantation des annexes en fond de parcelle en zone 1AU,
- modifier les règles des clôtures pour favoriser une meilleure insertion,
- étendre la palette chromatique des grilles et des grillages,
- permettre la réalisation de fenêtres en bandeaux en façade sous certaines conditions.

Conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme, la commune de Veretz est amenée à donner son avis sur le dossier. Aussi, c'est avec beaucoup d'intérêt que nous avons pris connaissance de cette modification du PLU en commission d'urbanisme. Après analyse du document, il apparaît que les portions de territoire limitrophes à celles de la commune de Véretz disposent des réglementations similaires (zone N). Après débat sur la question de l'impact du développement touristique sur les zones naturelles et forestières, les élus de notre commission d'urbanisme se sont référés à l'avis conforme de la MRAE, pour donner un avis favorable.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Maire

Gilles AUGEREAU



DEPARTEMENT
D'INDRE-ET-LOIRE

Arrondissement de Tours

COMMUNE D'AZAY-SUR-CHER

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N°2025/015

L'an deux mille vingt-cinq,
le 28 avril à vingt heures trente minutes,
le Conseil municipal d'AZAY-SUR-CHER, légalement convoqué le 23 avril
2025, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, à la Mairie, sous la
présidence de M. Janick ALARY, Maire.

Nombre de Membres
en exercice : 23
Nombre de Membres
présents : 17
Nombre de Membres
absents : 6

Présents :

Mmes Katia PELTIER, Patricia HULAK, Aline VIOLANTE, Mireille de la
CROMPE, Christine SACRISTAIN, Catherine LACOUX, Marie-Laure
THEPENIER et Katia BOIS

Ms Janick ALARY, Marc MIOT, Paul-Emile BELLALOUM, Éric
POUGETOUX, Jean-Pierre MARTINEAU, Claude DAMOTTE, Nicolas
PALACH, Johnny GAUTRON et Rodolphe GODIN.

formant la majorité des membres en exercice.

Nombre de suffrages
Votes : 19
Abstentions : 0
Contre : 0
Pour : 19

Absent(es) excusé(es) avec remise de pouvoir :

M. Sébastien LANDAS donne pouvoir à M. Janick ALARY
Mme Lucie MAHUTEAU donne pouvoir à Mme Catherine LACOUX

Absent(es) excusé(es) sans remise de pouvoir :

M. Martial AUGER
Mme Brigitte ROY
Mme Olivia COTTEY
Mme Carol PASQUET

Madame Mireille de la CROMPE est nommée secrétaire de séance.

Avis sur le projet de modification n°4 du PLU d'Esvres-sur-Indre

Monsieur le Maire présente à l'Assemblée le projet de modification n°4 du PLU d'Esvres-sur-Indre. En tant que personne publique associée, la commune est appelée à formuler un avis sur le projet notifié.

La modification n° 4 du PLU d'Esvres-sur-Indre poursuit les deux objectifs suivants :

- redéfinir à la hausse les possibilités d'aménagement au sein du secteur NPI de la Duporterie, en modifiant ainsi les articles n° 2, 9, 11 et 13 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ;
- procéder à des ajustements règlementaires divers, afin d'améliorer le cadre paysagé et bâti de la commune et prendre en compte certaines évolutions nécessaires liées à l'évolution des besoins locaux.

Dans la poursuite de ces objectifs, les changements règlementaires suivants sont exposés :

1- Extension des possibilités de construire au sein du secteur NPI

Le secteur NPI de la Duporterie se situe sur le plateau Nord de la commune. Aujourd'hui, il s'agit d'un secteur accueillant l'hébergeur touristique "Loire Valley Lodge".

Leur offre actuelle est composée de 21 lodges installés dans les arbres ou sur pilotis, entièrement composés de matériaux naturels ; dans les bâtiments présents se trouvent l'accueil, le restaurant, les cuisines, la blanchisserie et les locaux techniques ; une piscine et son pool house sont également déjà réalisés.

Les perspectives de développement sont : l'extension du restaurant ; la création d'une nouvelle salle de restauration. Le tout dans le prolongement de l'existant ce qui, à terme mènerait l'emprise au sol à 355 m² ; la création d'un nouveau bâtiment de 255 m² est également nécessaire afin d'y localiser : les chambres du personnel, les bureaux, la lingerie, un espace de stockage, divers locaux liés à l'activité interne ; le renforcement des possibilités d'hébergement touristique et des équipements liés, pour une emprise au sol d'environ 870 m².

Ce développement sera rendu possible avec la modification des articles suivants du PLU :

- article 2 : ajout de la possibilité de nouvelles constructions liées au fonctionnement de l'activité existante : hôtellerie, hébergement, restauration, salle de séminaires etc... ; ajout de la possibilité de créer des piscines couvertes ou en extérieures et de leurs bâtiments annexes ;
- article 9 : augmentation des seuils d'emprises au sol : extensions, nouvelles constructions, équipements techniques nécessaires au projet et conteneurs ;
- article 10 : la hauteur maximale des nouvelles constructions isolées sera fixée à 12 m au faitage ; et la hauteur des bâtiments existants sera imposée aux nouvelles constructions et annexes accolées à l'existant ;
- article 11 : des modifications sont apportées pour le secteur NPI pour les toitures (inclinaisons) ; les percements ; le choix des couleurs ; l'aspect des annexes et les capteurs solaires (suppression de l'article) ;

2- Ajustement des dispositions règlementaires

Ces ajustements concernent toutes les zones du PLU, avec quelques modifications supplémentaires pour la zone 1AU et le site de l'ancienne clinique de Champgault (classement de la zone en secteur Np).

L'ensemble des articles 11 du PLU seront modifiés sur les notions de clôtures.

Concernant le site de Champgault, où se trouve l'ancienne résidence de villégiature de la famille de Jean Cocteau datant du 19ème siècle ; l'ensemble de ces bâtiments présente un intérêt patrimonial et environnemental.

De plus, cette propriété a été agrandie dans les années 1990 afin d'accueillir une clinique psychiatrique (qui a fermé depuis 2018).

Dans la perspective de protection de la qualité paysagère du bâti, la modification n° 4 permettra à ce site d'être classé en secteur Np et d'ouvrir les possibilités de changement de destination sans pour autant compromettre l'activité agricole, naturelle et de détériorer l'intérêt patrimonial du bâti.

Entendu la présentation du rapporteur,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune d'Esvres-sur-Indre approuvé le 23 octobre 2006,

Vu le projet de modification n°4 dudit plan local d'urbanisme joint en annexe,

Vu le courrier de la commune d'Esvres-sur-Indre notifiant à la commune d'Azay-sur-Cher le projet de modification du PLU n°4 au titre de la consultation des personnes publiques associées,

Après analyse du dossier, considérant que les modifications apportées ne présentent pas d'impacts significatifs pour le territoire de la commune d'Azay-sur-Cher,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :

EMET un avis favorable à la prescription de modification n°4 du PLU de la commune d'Esvres-sur-Indre.

Ampliation de cette délibération sera adressée à :

- M. le Préfet d'Indre-et-Loire
- A la commune d'Esvres-sur-Indre

<u>ACTE EXECUTOIRE</u>	
Transmis au représentant de l'Etat le	05 / 05 / 2025
Reçu par le représentant de l'Etat le	05 / 05 / 2025
Publié le	05 / 05 / 2025

Pour extrait certifié conforme,
Azay-sur-Cher, le 05 /05/ 2025



Le Maire

Janick ALARY

Mairie de TRUYES
37320

N°2025-05-A-05

**EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 MAI 2025**

Nombre de conseillers en exercice 19
Nombre de conseillers présents 15
Nombre de conseillers votants 15

L'an deux mille vingt-cinq, le 13 mai, à vingt heures, le conseil municipal de la commune de Truyes, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur Stéphane de COLBERT, Maire

Date de convocation : 7 mai 2025

Présents : M. de Colbert, Mme Beauchamp, Mme Aurnague, Mme Guérin, Mme Nguyen Van, M. Birocheau, Mme Chicheri, Mme Guérineau, M. Dubois, Mme Faye, M. Greiner, Mme Desmé, Mme Aubrey, M. Picard, Mme Perrot

Absents : M. Grange, M. Labbé, M. Laurent, M. Da Silva Vale

Secrétaire : Mme Faye

Avis sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Esvres-sur-Indre

Monsieur le Maire expose au conseil municipal le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Esvres-sur-Indre.

Le dossier prévoit notamment :

- l'extension des possibilités de construire au sein du secteur NPL de la Duporterie pour le développement d'une activité hôtelière de luxe en milieu forestier
- des adaptations réglementaires visant principalement à assouplir les règles d'implantation des annexes, à modifier les proportions admissibles des fenêtres, et à atténuer l'impact paysager et environnemental des clôtures
- le reclassement du site de Chamgault à vocation initiale médicale, paramédicale ou d'intérêt collectif, en zone naturelle Np avec la possibilité de changer la destination des bâtiments existants en habitation ou en hébergement touristique

En tant que commune limitrophe, la commune de Truyes est invitée à émettre un avis sur la modification projetée.

Vu le code général de collectivités territoriales

Vu le code de l'urbanisme

Vu le dossier de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Esvres-sur-Indre

Vu l'avis de la commission Environnement du 12 avril 2025

Après délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal décide :

- d'émettre un avis favorable sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Esvres-sur-Indre
- de charger Monsieur le maire de transmettre cet avis à son collègue d'Esvres-sur-Indre

Pour extrait conforme
Stéphane de COLBERT
Maire

