



REGLEMENT

PIECE ECRITE

4.a



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du 25 juillet 2016

arrêtant le projet d'élaboration du PLU
de Beaulieu-lès-Loches

Le Maire,
Sophie METADIER

I. DISPOSITIONS GENERALES5

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU	5
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 : EMBLEMENTS RESERVES	6
ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE	6
ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES.....	7
ARTICLE 7 : PRESCRIPTIONS SPECIALES	7
ARTICLE 8 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES	7
ARTICLE 9 : RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS ET DE REMONTEES DE NAPPES	7
ARTICLE 10 : ZONES SOUS-CAVEES	7
ARTICLE 11 : LEXIQUE	7

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....8

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U8

ARTICLE U-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	9
ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	10
ARTICLE U-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	11
ARTICLE U-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	11
ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	12
ARTICLE U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	12
ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	13
ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	13
ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	13
ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	13
ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	14
ARTICLE U-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	18
ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	19
ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	19
ARTICLE U-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	19
ARTICLE U-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	19

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....20

ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	20
ARTICLE UC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	20
ARTICLE UC-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	21
ARTICLE UC-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	21
ARTICLE UC-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	22
ARTICLE UC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	22
ARTICLE UC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	23
ARTICLE UC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	23
ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	23
ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	23
ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES.....	24
ARTICLE UC-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	26
ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	26
ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	27
ARTICLE UC-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	27
ARTICLE UC-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	27

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....28

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUP	28
ARTICLE 1AUP-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	29
ARTICLE 1AUP-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	29
ARTICLE 1AUP-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	30
ARTICLE 1AUP-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	30
ARTICLE 1AUP-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	31
ARTICLE 1AUP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	31
ARTICLE 1AUP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	32
ARTICLE 1AUP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	32
ARTICLE 1AUP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE 1AUP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE 1AUP-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	32
ARTICLE 1AUP-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	32
ARTICLE 1AUP-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	33
ARTICLE 1AUP-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	33
ARTICLE 1AUP-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	34
ARTICLE 1AUP-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	34

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUP	35
ARTICLE 2AUP-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	35
ARTICLE 2AUP-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	35
ARTICLE 2AUP-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	36
ARTICLE 2AUP-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	36
ARTICLE 2AUP-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	36
ARTICLE 2AUP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	36
ARTICLE 2AUP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	36
ARTICLE 2AUP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	36
ARTICLE 2AUP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	36
ARTICLE 2AUP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	36
ARTICLE 2AUP-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	36
ARTICLE 2AUP-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	37
ARTICLE 2AUP-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	37
ARTICLE 2AUP-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	37
ARTICLE 2AUP-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	37
ARTICLE 2AUP-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	37

3

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES38

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	38
ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....	39
ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	39
ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	40
ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	41
ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	42
ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	42
ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	42
ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	42
ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	42
ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	43
ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	43
ARTICLE A-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	47

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	47
ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	48
ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	48
ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	48

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....49

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	49
ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	50
ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	50
ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	52
ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	52
ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	53
ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	53
ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	54
ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	54
ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	54
ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	55
ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES	55
ARTICLE N-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	59
ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	59
ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	59
ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	60
ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	60

4

V. ANNEXES 1 : RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES61

VI. ANNEXES 2 : LEXIQUE.....62

VII. ANNEXES 3 : BATIMENTS IDENTIFIES COMME POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION65

VIII. ANNEXES 4 : ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME66

IX. ANNEXES 5 : TERRAINS CULTIVES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME67

X. ANNEXES 6 : ELEMENTS DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL A PROTEGER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....68

I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Beaulieu-Lès-Loches en Indre-et-Loire.

Conformément à l'ordonnance et au décret de recodification du Code de l'urbanisme du 1^{er} janvier 2016, l'élaboration du PLU de Beaulieu-lès-Loches s'est effectuée selon le Code de l'urbanisme anciennement en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016 pour ce qui concerne la partie réglementaire de ce code. Les articles de la partie législative sont codifiés selon la nouvelle recodification introduite au 1^{er} janvier 2016.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme, du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

En matière d'archéologie, les dispositions suivantes sont à respecter :

- Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).
- En outre, en application de l'article L.522-4 du Code du Patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

5

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines U, à urbaniser AU, agricoles A et naturelles et forestières N. Afin de prendre en compte deux documents réglementaires de portée supérieure, ces zones sont systématiquement repérées avec deux indices :

- « i », identifiant les parcelles incluses dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée de l'Indre (PPRI) dont le règlement, figurant en annexes du PLU, doit alors être consulté pour toute demande d'urbanisme, en plus du règlement du PLU. Entre deux règles traitant du même sujet, la règle la plus restrictive sera à appliquer ;
- « p », identifiant les parcelles incluses dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dont le règlement, figurant en annexes du PLU, doit alors être consulté pour toute demande d'urbanisme, en plus du règlement du PLU.

Il est ainsi créé les zones et secteurs suivants :

- **zones urbaines, dites zones « U »**, correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :
 - ⇒ **U** : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) devant continuer à évoluer dans le cadre de cette mixité des fonctions. Il y est créé
 - **le secteur Ui**, identifiant les parcelles impactées par le PPRI (cf. ci-dessous)
 - **le secteur Up**, identifiant les parcelles concernées par l'AVAP (cf. ci-dessous)
 - **le secteur Upi**, pour les parcelles concernées par ces deux servitudes
 - **le secteur Up1** correspondant au site à densifier de Saint-Maurice au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
 - **le secteur Up2 et Upi2** correspondant au site à densifier de l'Aumônier au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;

- **le secteur Ua** au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif pour être autorisées

- **le secteur Uj** identifiant notamment les arrières de jardins de la vallée de Ferrière au sein duquel seules les annexes à l'habitation et une évolution modérée du bâti existant sont autorisées.

⇒ **UC** : zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'activités artisanales et industrielles correspondant à la zone d'activités de Linière.

- **Zones à urbaniser, dites zones « AU »**, correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il est créé une **zone 1AU à vocation dominante d'habitat** au sein de laquelle les constructions sont autorisées car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Il est créé une **zone 2AU**, insuffisamment équipée par les réseaux, dont l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une évolution du PLU. Afin de faciliter la traduction réglementaire de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation, on distinguera :

⇒ **le secteur 1AU1p** correspondant au site à densifier de la Charbonnerie,

⇒ **le secteur 1AU2p** correspondant au site à densifier des Pourmines,

⇒ **le secteur 1AU3p** correspondant au site d'extension de Champ Epin et son secteur **2AU** qui sera ouvert à l'urbanisation suite à une évolution du PLU.

- **Zones agricoles, dites zones « A »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'évolution modérée du bâti existant, sous conditions. Elle contient un **secteur Ap**, prenant en compte l'AVAP. Il y est également créé :

⇒ **un secteur Az et Azp** délimitant les entités agricoles non constructibles du fait de leur insertion dans des sites paysagers sensibles (phénomènes de covisibilités, panoramiques lointains...) ;

⇒ **un secteur As** identifiant les terrains propices à la sédentarisation des Gens du Voyage.

6

- **Zones naturelles et forestières, dites zones « N »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestiers. Seule y est autorisée une évolution modérée du bâti existant, sous conditions. Elle contient des **secteurs N/p, Ni et Ni/p** prenant en compte l'AVAP et/ou le PPRi. Deux autres ensembles de secteurs y sont créés afin de s'adapter à certaines spécificités :

⇒ **les secteurs Nc et Ncp** identifiant l'urbanisation traditionnelle de coteau et instituant des règles spécifiques nécessaires à sa valorisation et sa protection ;

⇒ **le secteur Nlip** identifiant le site à vocation de loisirs des Viantaises et lui permettant une évolution compatible avec le caractère naturel des lieux.

ARTICLE 4 : EMBLEMES RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire étant consignés en annexes du dossier de PLU.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Dans le cadre du présent PLU, la règle générale définie par l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme s'applique : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et 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.152-3 et 4 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 7 : PRESCRIPTIONS SPECIALES

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BATIMENTS AGRICOLES

L'implantation des bâtiments doit respecter le principe de réciprocité édicté par la Loi d'Orientation Agricole fixant une distance minimale entre les installations agricoles susceptibles de provoquer des nuisances, en particulier les élevages, et les constructions les plus proches situées sur les terrains voisins. Les distances non répertoriées dans le règlement sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement existent dans le Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 9 : RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS ET DE REMONTEES DE NAPPES

L'attention des constructeurs est attirée sur les risques de gonflement-retrait des argiles et de remontées de nappes. Il leur appartient de faire procéder à une étude préalable des sols et sous-sols et de prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol. Des recommandations sont annexées au présent règlement concernant le risque lié aux argiles. Des informations complémentaires peuvent être trouvées sur le site internet argiles.fr et inondationsnappes.fr.

Il est donc recommandé de procéder à une étude préalable des sols et sous-sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les techniques de construction aux caractéristiques relevées.

7

ARTICLE 10 : ZONES SOUS-CAVEES

Une partie du territoire de la commune est présumée sous-cavée. Une cartographie des secteurs concernés est jointe en annexe au PLU. Cette représentation est schématique et en aucun cas exhaustive.

Dans ces secteurs, il est recommandé de procéder à une étude préalable des sols et sous-sols afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction à la nature du sol et du sous-sol relevée.

ARTICLE 11 : LEXIQUE

En annexe de ce Règlement-Pièce Ecrite, figure un lexique qui explicite la plus part des termes techniques utilisés afin de favoriser la compréhension de ce document et faciliter les instructions d'urbanisme.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CARACTERE DE LA ZONE U :

C'est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspond aux parties déjà urbanisées de la commune.

IDENTIFICATION :

Cette zone correspond en partie au centre ancien historique de Beaulieu-lès-Loches. L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) le décrit ainsi : « *Le centre historique de Beaulieu-lès-Loches est constitué d'un bâti ancien de grande qualité, généralement implanté en ordre continu le long des rues, d'une hauteur relativement constante et présentant des caractéristiques architectoniques (volumes, proportions, matériaux de couverture et de façade, détails constructifs, percements, etc.) relativement homogènes quelle que soit l'époque de construction de ces bâtiments. Seuls quelques bâtiments très récents ou exceptionnels par leur destination (école,...) n'obéissent pas à cette règle. La grande qualité de ce bâti, la qualité de son inscription dans l'environnement urbain et dans le paysage, notamment la vallée et les canaux ou les fronts de coteaux percés de caves, sont les raisons essentielles de la nécessité de le préserver et de le mettre en valeur* ». Les parcelles ainsi concernées sont identifiées par **le secteur Up** qui délimite strictement le secteur S1 de l'AVAP. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires de l'AVAP doivent alors également être respectées (cf. Règlement de l'AVAP en pièces annexes du dossier de PLU), garantissant la protection et la mise en valeur de ces ensembles anciens remarquables.

La zone U identifie également les extensions récentes du bourg avec des formes urbaines ainsi que les ensembles urbanisés des Marandais, de la Fosse aux Potiers, de Beauregard et de Linière. Dans ces espaces, l'implantation des constructions moins figée que dans le centre ancien historique, une densité plus faible et une discontinuité plus nette du bâti.

La zone U est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usée, d'électricité) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du **secteur Ua** au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Il y est créé d'autres secteurs spécifiques afin de s'adapter au projet de développement :

- **le secteur Up1** correspondant au site à densifier de Saint-Maurice au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
- **le secteur Up2 et Upi2** correspondant au site à densifier de l'Aumônier au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
- **le secteur Uj** identifiant notamment les arrières de jardins de la vallée de Ferrière au sein duquel seules les annexes à l'habitation et une évolution modérée du bâti existant sont autorisées.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- **l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP)**. Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par l'indice « p ». Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires de l'AVAP doivent également être respectées (cf. Règlement de l'AVAP en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **le Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée de l'Indre (PPRi)**. Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par l'indice « i ». Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;

- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.
- **le risque sismique (zone de sismicité 2).** Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011, notamment en matière d'Équipement Recevant du Public.

DESTINATION :

La zone U est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

- favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement ;
- promouvoir une forme urbaine et une typologie du bâti s'harmonisant avec l'habitat existant ;
- préserver la qualité architecturale du bâti ;
- permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature, sous réserve de ne pas porter atteinte au site.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1- Dans le secteur Uj, pour les terrains identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, et pour les terrains identifiés en tant que terrains cultivés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées aux articles U-2 sont interdites.

2- Dans le reste de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles liées à une exploitation agricole ou forestière existante ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les parcs photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales.

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

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou un élément architectural identifié en application de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme (**cf. article U-11**).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- ⇒ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- ⇒ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

et, sous réserve, dans l'ensemble des secteurs indicés « p » de respecter les dispositions réglementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU),

et, sous réserve, dans l'ensemble des secteurs indicés « i », de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée de l'Indre (PPRI - cf. annexes du PLU),

et, sous réserve pour les secteurs indicés « 1 » et « 2 », de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation organisant leur densification (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

- seules sont autorisées pour les terrains présentant un intérêt paysager identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'adaptation, la restauration et l'entretien des constructions existantes ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...);

- seules sont autorisées, pour les terrains cultivés à protéger au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations liées à une exploitation agricole dont l'activité est compatible avec la proximité immédiate d'habitations (exemples : serres) ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...);

- seules sont autorisées, dans l'ensemble du secteur Uj, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'adaptation, la restauration et l'entretien des constructions existantes ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol ;
- l'extension des autres constructions, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 150 m² d'emprise au sol ;
- les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ;
- les dispositifs d'assainissement non collectifs ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales ;

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

- dans le reste de la zone U, toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à l'exception de celles interdites à l'article U-1.

Rappel : pour les secteurs indicés « i », les occupations et utilisation du sol doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation du Val de l'Indre (cf. Annexes du PLU).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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.

2 - DESSERTE :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, un point de collecte mutualisée des ordures ménagères devra être aménagé à au moins une des entrées de l'opération afin d'éviter le passage des engins de purge.

En outre, au sein du secteur Up1, au moins un cheminement piétonnier doit être aménagé en direction de l'espace vert communal existant et à créer, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE U-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En cas d'usage des eaux d'un puits privé ou d'eaux pluviales, un réseau de distribution totalement distinct de celui de la distribution publique d'eau potable devra être réalisé.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- **Dans le secteur Ua**, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il ne peut être rejeté d'eaux usées non épurées dans le réseau des eaux pluviales.

- **Dans le reste de la zone U**, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Il ne peut être rejeté d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la législation en vigueur relative à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, un réseau de distribution totalement distinct de celui de la distribution publique d'eau potable devra être réalisé.

Eaux de piscine :

12

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - RESEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enterrement des réseaux est imposé, à l'exception des coffrets techniques.

ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Rappel : restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

L'implantation des constructions (ou un élément de façade) est autorisée jusqu'à l'alignement.

Toutefois, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à la RD760.

Rappel : dans les secteurs indicés « p », l'implantation des constructions devra respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

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

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Rappel : restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

- **Dans les secteurs indicés « p » :**

L'implantation des constructions (ou un élément de façade) est autorisée jusqu'en limite séparative.

Toutefois, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Rappel : l'implantation des constructions doit respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

- **Dans le reste de la zone :**

Les constructions (ou un élément de façade) doivent être implantées :

- ⇒ soit d'une limite à l'autre ;
- ⇒ soit en respectant un recul de 3 m minimum par rapport à chacune des limites
- ⇒ soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à 3 m.

Toutefois, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

2 - EXCEPTION :

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, pour tenir compte de contraintes topographiques ou d'inondation ou en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes. Dans ces cas, l'implantation s'effectue dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

13

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

Non réglementé.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Rappel : pour les secteurs indicés « i », l'emprise des constructions doit respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation du Val de l'Indre (cf. Annexes du PLU).

ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur de façade sur voie ou emprise publique comme sur cour est mesurée en tout point entre le niveau du sol et l'égout du toit ou l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses).

La hauteur au faîtage est mesurée en tout point entre le niveau du sol naturel et le faîtage, hormis les cheminées et autres équipements.

La mesure de la hauteur absolue autorisée est prise au milieu du linéaire de la façade.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

- **Au sein des secteurs indicés « p »**, cet article n'est pas règlementé.

Rappel : la hauteur des constructions doit respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

Rappel : dans les secteurs indicés « i », la hauteur des constructions doit respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation du Val de l'Indre (PPRi - cf. annexes du PLU).

- **Dans le reste de la zone :**

Pour les constructions à usage de services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs) : il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour les serres, la hauteur maximale au faîtage est fixée à 3.80 m.

Pour les autres constructions : la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

- **Dans l'ensemble de la zone :**

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dans les secteurs indicés « i », une hauteur supérieure aux hauteurs autorisées ci-dessus pourra être autorisée s'il s'agit de permettre le rehaussement d'une construction existante répondant au règlement du Plan de Prévention des Risques inondation du Val de l'Indre (PPRi - cf. annexes du PLU).

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

A - Dans les secteurs indicés « p » : cet article n'est pas règlementé, à l'exception :

- **des éléments architecturaux à protéger** (petit patrimoine et murs) identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, qui doivent être conservés et pour lesquels tous les travaux réalisés doivent concourir à leur mise en valeur et remise en état dans le respect de leurs caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, matériaux...). De plus, dans le cas d'un mur identifié une destruction ponctuelle peut être autorisée pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ou instabilité manifeste du mur ;
- **des éléments végétaux à protéger** (jardins) identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, qui doivent être conservés. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement leur configuration (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès, d'un cheminement piétonnier, conservation d'une perspective...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés, dûment justifié. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation de sujet(s) concourant au maintien de l'identité paysagère du site.

Rappel : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords doivent respecter le règlement et s'inspirer du cahier de recommandations de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

B - Dans le reste de la zone :

1 - GENERALITES :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 11) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011).

Les constructions d'architectures étrangères à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...).

D'une manière générale, le plus grand soin sera apporté à la conservation et à la mise en valeur des éléments architectoniques singuliers, aux procédés techniques de restauration qui devront s'inspirer des techniques anciennes en vigueur à l'époque de construction du bâtiment.

Les interventions sur immeubles devront viser à les intégrer dans leur environnement architectural, urbain et paysager ; notamment sera pris en compte le caractère de l'environnement dans lequel ils se situent, ainsi que les dispositions particulières existantes dans l'immédiat voisinage, dans la recherche d'une continuité.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles suivants peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'expression contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les abris de piscine amovibles ou coulissants ne sont pas réglementés.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les installations agricoles liées au maraîchage, à l'horticulture... de types serres ou tunnels, à l'exception de celles du chapitre 9.

2 - ADAPTATION AU SOL

L'adaptation au sol se fera au plus près du terrain naturel. Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5%, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'extension d'une construction sur remblais déjà existant.

Toutefois, dans les secteurs indicés « i », une adaptation au sol différente pourra être autorisée, voire même celle autorisée ci-dessus pourra être interdite, pour respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation du Val de l'Indre (PPRi - cf. annexes du PLU).

Rappel : dans les secteurs indicés « i », l'adaptation au sol doit respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation du Val de l'Indre (PPRi - cf. annexes du PLU).

3 - FAÇADES

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empiècement...) ou un enduit.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierre apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (27 à 33 centimètres). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée ou légèrement plus soutenus, et exécutés au nu de la pierre.

Les façades en pierres de taille devront conserver ou retrouver leurs dispositions d'origine. Les éléments de modénature (chaînes d'angle, bandeaux, corniches, encadrement et soubassement, etc.) seront restaurés avec leur mise en œuvre d'origine. Les pignons en rondelis existants doivent être conservés.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée. Leur teinte se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels, dans des tons sourds (beige sable légèrement ocré ou grisé). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien, bosselé...).

Dans le cas d'utilisation de bois ou de matériaux d'aspect bois :

- les constructions de type chalets sont interdites ;
- la mise en œuvre se fera de manière traditionnelle, avec utilisation de planches larges verticales avec couvre-joints rapportés ou à clins ou bouvetées ;
- le bois devra conserver un aspect naturel ;
- il pourra être peint ou badigeonné dans un coloris traditionnel (rouge sombre, gris clair, ton pierre soutenu) ou en harmonie avec l'environnement ;

- les vernis et lasures brillants sont interdits.

Les bardages métalliques seront de teinte foncée ou de la teinte des enduits traditionnels, et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. En cas d'extension, la même couleur de bardage que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf. La proportion des vitrages sera plus haute que large, sauf pour les exceptions citées ci-dessus.

Les linteaux d'aspect bois ne recevront ni vernis ni lasures brillants. Ils recevront une peinture ou un badigeon dans un ton légèrement plus soutenu que celui de la maçonnerie.

Les vérandas et verrières en façade sont autorisées sous réserve :

- d'être intégrées à l'architecture,
- de présenter une rythmique verticale,
- d'être réalisées en verre, ou en matériau d'apparence similaire, avec des profils les plus minces possible, peints ou teintés dans la masse dans un ton blanc cassé, gris clair, vert/noir.
- l'emploi de matériau d'apparence plastique est interdit,
- si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

4 - MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries en bois des habitations d'aspect bois seront peintes et ne devront recevoir ni vernis, ni lasures brillantes.

Les menuiseries extérieures seront de coloris gris, blanc cassé, beige, brun, brun-rouge, vert sombre, bleu marine ou teintes pastel (claires et douces).

Les volets roulants sont interdits sur les constructions existantes, antérieures à 1950. Ils sont autorisés sur les constructions plus récentes ou neuves, à condition que les coffres ne soient pas apparents et à condition que les rails de guidages ne soient pas visibles ou soient de la même teinte que la façade.

5 - TOITURES

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de 40° pour les constructions à usage d'habitation et de 30° pour les annexes à l'habitation.

Les toitures en croupe sont toutefois autorisées sous réserve que :

- les pentes opposées aient la même inclinaison,
- la pente des pans principaux soit supérieure ou égale à 40°,
- la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45 ° et supérieure à celle des pans principaux.

Il est également possible de créer une toiture à un seul pan, de type appentis, si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 20°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées sont également admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible,
- sur des parties limitées de bâtiments,
- dans le cas d'une toiture végétalisée,
- pour les vérandas.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise d'aspect naturel, de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée, les ardoises artificielles devront être teintées dans la masse,
- la petite tuile plate (60-75/m²) d'aspect similaire à la tuile locale traditionnelle,
- le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire,

- les bardeaux bitumineux de couleur ardoise et les bacs acier de couleur ardoise uniquement pour les bâtiments annexes ou liés à une activité,
- les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une toiture végétalisée sauf sur les bâtiments existants,
- le verre ou les matériaux d'aspect similaire pour les verrières ou les vérandas.

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traités avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites. Le débord de toiture en pignon ne dépassera pas la largeur d'un chevron (6 à 8 cm), sauf restauration ou extension de bâtiments comprenant déjà des débords supérieurs. Si le bâtiment est en limite séparative, aucun débord ne sera fait.

Pour les toitures en tuiles et ardoises, les faîtages devront être réalisés en zinc prépatiné ou en tuiles demi-rondes de terre cuite avec crêtes et embarrures au mortier de chaux, sur deux rangées de petites tuiles plates.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1 m pour la hauteur et 0.80 m pour la largeur.

Les éclairages zénithaux par verrière pourront être autorisés sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le contexte paysager et urbain et justifiée par une étude particulière. Les éventuels rideaux de protection thermique devront être installés en intérieur, ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. Les volets roulants en saillie sont proscrits. Seul un niveau de combles pourra être éclairé.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. La couverture de la lucarne doit posséder 2 ou 3 pans (les lucarnes retroussées, les "chiens-assis" sont interdits). La couverture doit être identique au matériau de la couverture principale. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie...),
- de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition,
- de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances...,
- que la disposition des panneaux fasse l'objet d'une composition soignée, accordée à l'architecture du bâtiment, soit à l'égout, soit au faîtage, soit dans la continuité des percements de façade.

17

6 - DEVANTURES COMMERCIALES

Les vitrines et devantures anciennes de qualité doivent être conservées et/ou restaurées. Les vitrines doivent être placées en retrait entre les jambages par rapport au nu de la façade d'origine.

Les façades commerciales éventuellement créées ne dépasseront pas la hauteur du rez-de-chaussée. Leur dessin et leur modénature seront en harmonie avec le bâtiment.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure.

Pour les menuiseries des vitrines, sont autorisées :

- soit les couleurs douces si les encadrements de vitrines sont larges,
- soit les couleurs vives si les encadrements de vitrines ont une largeur inférieure à 3 cm,
- si le bois est employé à l'état brut, seul le ton chêne est autorisé.

Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

7 - DISPOSITIFS DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public, ou, si cela est techniquement impossible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

8 - ABRIS TRADITIONNELS ET ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² doivent être réalisés soit en matériaux traditionnels (exemple : pierres de taille, parpaings enduits ou moellons enduits), soit bardés en bois non vernis ou de

matériaux métalliques non brillants ou tout matériau d'aspect et de qualité similaire. Les tonalités seront foncées ou en accord avec les bâtiments proches.

La couverture devra être réalisée en petites tuiles plates, en ardoises, en bois traité à cœur afin de griser, ou en bardeaux bitumineux de couleur sombre, ou tout matériau d'aspect et de qualité similaire.

9 - SERRES

Pour les serres, il n'est pas imposé de formes de toiture. Les matériaux de couverture en verre ou matériaux translucides sont autorisés.

10 - CLOTURES

La préservation des murs traditionnels de Beaulieu-lès-Loches sera particulièrement recherchée.

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). Les murs existants seront conservés et restaurés selon les prescriptions édictées dans le chapitre des Façades.

Un soin particulier sera apporté aux piliers restaurés ou créés. Ils reprendront une forme traditionnelle et devront avoir des proportions équilibrées.

Les clôtures créées devront s'inspirer, tant en hauteur qu'en épaisseur des exemples présents dans le voisinage.

Les portails et portes piétonnes en bois ou en métal traditionnels existants seront restaurés et entretenus. Les portails ou portes piétonnes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants, en bois ou métal, ou tout matériau d'aspect et de qualité similaire. Ils seront peints, soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur foncée. Les portails auront une largeur maximale de 3.50 m sauf pour les cas exceptionnels ou la voie est étroite ou l'accès particulièrement difficile.

18

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

- un mur en pierres, en moellons enduits ou en parpaings enduits, d'une épaisseur similaire aux murs de clôtures traditionnels,
- ou un muret (pierres de taille, moellons enduits ou parpaings enduits) d'une épaisseur similaire aux murs de clôtures traditionnels, surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- ou un grillage vert, souple ou rigide, sur poteaux en métal ou en bois ou tout matériau d'aspect et de qualité similaire, éventuellement avec soubassement d'apparence béton,
- ou une clôture en bois ou tout matériau d'aspect et de qualité similaire, de forme simple.

11 - AUTRES DISPOSITIONS

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les maçonneries ou les portes.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, télécommunications, ...) seront encastrés dans les maçonneries si elles sont suffisamment épaisses et derrière une porte en bois ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.

Les climatiseurs apparents en façade ou en toiture sont interdits.

Les citernes à gaz, à mazout ou toute autre installation similaire, ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les seuils d'entrée des constructions à usage d'habitation doivent être réalisés en pierre ou tout matériau d'aspect et de qualité similaire.

ARTICLE U-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors des voies affectées à la circulation.

Le stationnement doit comporter au minimum :

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- 2 places par logement, hors locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités. Le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant) ;
- des places de stationnement pour les deux roues et pour les visiteurs dans les opérations d'ensemble ;
- des places de stationnement pour les deux roues pour les constructions nouvelles accueillant du public.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la création de logements au sein du bâti existant (par changement de destination ou découpe d'immeuble), lorsqu'il n'est pas possible pour des raisons d'ordre technique, architectural ou d'occupation du sol de réaliser les places de stationnement requises.

ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, les plantations doivent respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Toute construction principale doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres fruitiers, haies...), sauf contrainte d'ordre technique ou patrimoniale (passage de réseaux, dispositif d'assainissement non collectif ou de géothermie, vues sur les bâtiments remarquables et leurs alentours repérés au Plan de Patrimoine de l'AVAP...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences traditionnellement plantées sont à privilégier, en utilisant une diversité d'essences. Par exemple : tilleul, platane, érable plane ou sycomore, marronnier, fruitier..., haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin..., haies à caractère champêtre (amélanchier, arbousier, cornouiller, aubépine, prunellier, noisetier, spirée, corette, potentille, wégélia, variétés de viornes adaptées, lilas, seringat, deutzia..., végétaux grimpants tels les vignes, glycines, clématites, rosiers, bignones...

Les hauteurs et densités de plantation devront être maîtrisées pour être en cohérence avec l'entité paysagère dans laquelle elles s'insèrent et en cohérence avec l'échelle de la cour ou du bâtiment.

Les aires de stationnement groupé de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieurs visibles depuis l'espace public doit être atténuée par la mise en œuvre d'un traitement paysager adapté.

19

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE U-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CARACTERE DE LA ZONE UC :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et d'entrepôts.

IDENTIFICATION :

La zone UC identifie les activités existantes au niveau de la zone d'activités de Linière.

La zone UC est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usée, d'électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- **le risque de remontée de nappes** (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol ;
- **le risque sismique (zone de sismicité 2)**. Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011, notamment en matière d'Équipement Recevant du Public.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Elles visent à permettre l'évolution des activités en place et l'installation de nouvelles, tout en veillant à leur intégration paysagère et à la qualification des abords avec la RD760.

20

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UC-2 et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

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

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- ⇒ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- ⇒ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

ne sont admis, dans l'ensemble de la zone, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux et d'entrepôts ;
- les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs) compatibles avec la vocation de la zone (exemples : services techniques, caserne de pompiers...) ;
- les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone ;
- les parcs de stationnement ;
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée sur le même lieu ;
- les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

21

L'accès doit être aménagé 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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.

2 - DESSERTE :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Il ne peut être rejeté d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la législation en vigueur relative à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, un réseau de distribution totalement distinct de celui de la distribution publique d'eau potable devra être réalisé.

22

3 - RESEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enterrement des réseaux est imposé, à l'exception des coffrets techniques.

ARTICLE UC-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Rappel : restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

L'implantation des constructions (ou un élément de façade) est autorisée jusqu'à l'alignement.

Toutefois, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à la RD760.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Rappel : restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions (ou un élément de façade) doivent être implantées :

- ⇒ soit d'une limite à l'autre ;
- ⇒ soit en respectant un recul de 3 m minimum par rapport à chacune des limites
- ⇒ soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à 3 m.

2 - EXCEPTION :

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, pour tenir compte de contraintes topographiques ou d'inondation ou en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes. Dans ces cas, l'implantation s'effectue dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé.

23

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur de façade sur voie ou emprise publique comme sur cour est mesurée en tout point entre le niveau du sol et l'égout du toit ou l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses).

La hauteur au faîtage est mesurée en tout point entre le niveau du sol naturel et le faîtage, hormis les cheminées et autres équipements.

La mesure de la hauteur absolue autorisée est prise au milieu du linéaire de la façade.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 8) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011).

Les constructions d'architectures étrangères à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...).

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles suivants peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'expression contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2 - ADAPTATION AU SOL

24

L'adaptation au sol se fera au plus près du terrain naturel. Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5%, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'extension d'une construction sur remblais déjà existant.

3 - FAÇADES

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierre apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (27 à 33 centimètres). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée ou légèrement plus soutenus, et exécutés au nu de la pierre.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée. Leur teinte se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels, dans des tons sourds (beige sable légèrement ocré ou grisé). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien, bosselé...).

Dans le cas d'utilisation de bois ou de matériaux d'aspect bois :

- les constructions de type chalets sont interdites ;
- la mise en œuvre se fera de manière traditionnelle, avec utilisation de planches larges avec couvre-joints rapportés ou à clins ou bouvetées ;
- le bois devra conserver un aspect naturel ;
- il pourra être peint ou badigeonné dans un coloris traditionnel (rouge sombre, gris clair, ton pierre soutenu) ou en harmonie avec l'environnement ;
- les vernis et lasures brillants sont interdits.

Les bardages métalliques seront de teinte foncée ou de la teinte des enduits traditionnels, et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. En cas d'extension, la même couleur de bardage que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les linteaux d'aspect bois ne recevront ni vernis ni lasures brillants. Ils recevront une peinture ou un badigeon dans un ton légèrement plus soutenu que celui de la maçonnerie.

Les vérandas et verrières en façade sont autorisées sous réserve :

- d'être intégrées à l'architecture,
- de présenter une rythmique verticale,
- d'être réalisées en verre, ou en matériau d'apparence similaire, avec des profils les plus minces possible, peints ou teintés dans la masse dans un ton blanc cassé, gris clair, vert/noir.
- l'emploi de matériau d'apparence plastique est interdit,
- si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

4 - MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries en bois des constructions d'aspect bois seront peintes et ne devront recevoir ni vernis, ni lasures brillantes.

Les menuiseries extérieures seront de coloris gris, blanc cassé, beige, brun, brun-rouge, vert sombre, bleu marine ou teintes pastel (claires et douces).

Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres ne soient pas apparents et à condition que les rails de guidages ne soient pas visibles ou soient de la même teinte que la façade.

5 - TOITURES

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise d'aspect naturel, de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée, les ardoises artificielles devront être teintées dans la masse,
- la petite tuile plate (60-75/m²) d'aspect similaire à la tuile locale traditionnelle,
- le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire,
- les bardeaux bitumineux de couleur ardoise et les bacs acier de couleur ardoise,
- les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une toiture végétalisée,
- le verre ou les matériaux d'aspect similaire pour les verrières ou les vérandas.

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traités avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites. Le débord de toiture en pignon ne dépassera pas la largeur d'un chevron (6 à 8 cm), sauf restauration ou extension de bâtiments comprenant déjà des débords supérieurs. Si le bâtiment est en limite séparative, aucun débord ne sera fait.

Pour les toitures en tuiles et ardoises, les faîtages devront être réalisés en zinc prépatiné ou en tuiles demi-rondes de terre cuite avec crêtes et embarrures au mortier de chaux, sur deux rangées de petites tuiles plates.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1 m pour la hauteur et 0.80 m pour la largeur.

Les éclairages zénithaux par verrière pourront être autorisés sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le contexte paysager et justifiée par une étude particulière. Les éventuels rideaux de protection thermique devront être installés en intérieur, ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. Les volets roulants en saillie sont proscrits. Seul un niveau de combles pourra être éclairé.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie...),
- de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition,
- de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes,

- que la disposition des panneaux fasse l'objet d'une composition soignée, accordée à l'architecture du bâtiment, soit à l'égout, soit au faîtage, soit dans la continuité des percements de façade.

6 - DISPOSITIFS DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public, ou, si cela est techniquement impossible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

7 - CLOTURES

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). Les murs existants seront conservés et restaurés selon les prescriptions édictées dans le chapitre des Façades.

Les clôtures créées devront s'inspirer, tant en hauteur qu'en épaisseur des exemples présents dans le voisinage.

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

- un mur en pierres, en moellons enduits ou en parpaings enduits, d'une épaisseur similaire aux murs de clôtures traditionnels,
- ou un muret (pierres de taille, moellons enduits ou parpaings enduits) d'une épaisseur similaire aux murs de clôtures traditionnels, surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- ou un grillage vert, souple ou rigide, sur poteaux en métal ou en bois ou tout matériau d'aspect et de qualité similaire, éventuellement avec soubassement d'apparence béton,
- ou une clôture en bois ou tout matériau d'aspect et de qualité similaire, de forme simple.

26

8 - AUTRES DISPOSITIONS

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les maçonneries ou les portes.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, télécommunications, ...) seront encastrés dans les maçonneries si elles sont suffisamment épaisses et derrière une porte en bois ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.

Les climatiseurs apparents en façade ou en toiture sont interdits.

Les citernes à gaz, à mazout ou toute autre installation similaire, ne doivent pas être visibles du domaine public.

ARTICLE UC-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Le stationnement doit notamment être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant).

En outre, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

ARTICLE UC-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Toute construction principale doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres fruitiers, haies...), sauf contrainte d'ordre technique ou patrimoniale (passage de réseaux, dispositif d'assainissement non collectif ou de géothermie, vues sur les bâtiments remarquables et leurs alentours repérés au Plan de Patrimoine de l'AVAP...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences traditionnellement plantées sont à privilégier, en utilisant une diversité d'essences. Par exemple : tilleul, platane, érable plane ou sycomore, marronnier, fruitier..., haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin..., haies à caractère champêtre (amélanchier, arbousier, cornouiller, aubépine, prunellier, noisetier, spirée, corette, potentille, wégélia, variétés de viornes adaptées, lilas, seringat, deutzia..., végétaux grimpants tels les vignes, glycines, clématites, rosiers, bignones...

Les hauteurs et densités de plantation devront être maîtrisées pour être en cohérence avec l'entité paysagère dans laquelle elles s'insèrent et en cohérence avec l'échelle de la cour ou du bâtiment.

Les aires de stationnement groupé de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieurs visibles depuis l'espace public doit être atténuée par la mise en œuvre d'un traitement paysager adapté.

En outre, conformément au Règlement-Document graphique, dans une marge de recul de 5 m par rapport à l'alignement de la RD760 et de la rue de Linière, sont interdits les dépôts et stockages de toute nature. Un traitement paysager, sous forme de bosquets d'arbres et d'arbustes d'essences locales disposés de manière aléatoire sur une surface engazonnée ou plantée d'essences couvre-sol doit y être réalisé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UC-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUP

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

CARACTERE DE LA ZONE 1AUP :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'habitat correspondant à des secteurs du bourg qui pourront être urbanisés immédiatement dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

IDENTIFICATION :

La zone 1Aup correspond aux futurs quartiers d'habitations de la Charbonnerie, des Pournines et de Champ Epin qui pourront faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Afin de favoriser la traduction réglementaire de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation, on distinguera :

- ⇒ **le secteur 1AU1p** correspondant au site à densifier de la Charbonnerie,
- ⇒ **le secteur 1AU2p** correspondant au site à densifier des Pournines,
- ⇒ **le secteur 1AU3p** correspondant au site d'extension de Champ Epin

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- **l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP).** Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par l'indice « p ». Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires de l'AVAP doivent également être respectées (cf. Règlement de l'AVAP en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.
- **le risque sismique (zone de sismicité 2).** Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011, notamment en matière d'Equipe-ment Recevant du Public.

DESTINATION :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme, en matière d'accueil de population nouvelle en complément des terrains libres ponctuels à combler dans l'agglomération et de plus petits sites à densifier de Saint-Maurice et de l'Aumônier.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

L'urbanisation doit être réalisée **dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectueuse des Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).** Les dispositions réglementaires ci-après visent ainsi à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et dans l'agglomération, de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain et de transition avec l'espace naturel, le cas échéant.

ARTICLE 1AUp-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU-2 et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

ARTICLE 1AUp-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou un élément architectural identifié en application de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme (cf. **article 1AUp-11**).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone : les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

Sont en outre admises, dans l'ensemble de la zone, sous réserve :

- ⇒ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- ⇒ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

et sous réserve :

- ⇒ de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),
- ⇒ d'être intégrées dans une opération cohérente, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- ⇒ d'être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et ce présent règlement,

et, sous réserve, de respecter les dispositions réglementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU),

que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'habitations et leurs annexes ;
- les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs) ;
- les constructions et installations à usage de commerce, de bureau, en construction nouvelle ou changement de destination, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, en construction nouvelle ou changement de destination, à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation et qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUP-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1 - ACCES :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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.

2 - DESSERTE :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

De plus, dans les secteurs 1AU1p de la Charbonnerie et 1AU2p des Pournines, un point de collecte mutualisée des ordures ménagères devra être aménagé à au moins une des entrées de l'opération afin d'éviter le passage des engins de purgation au sein de ces sites de superficie relativement réduite.

En outre, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU) :

- **au sein du secteur 1AU1p de la Charbonnerie**, au moins deux cheminements piétonniers doivent être aménagés, l'un en direction de la place de l'école, l'autre en direction du chemin des écoliers,
- **au sein du secteur 1AU2p des Pournines**, au moins un cheminement piétonnier doit être aménagé en direction de la desserte agricole réalisant la lisière Ouest du site. Cette desserte agricole devra par ailleurs conserver sa vocation, avec éventuellement la création d'un accès automobile, le plus au nord possible du site ;
- **au sein du secteur 1AU3p de Champ Epin**, au moins deux cheminements piétonniers doivent être aménagés au sein du site, avec au moins un débouché sur la rue de Guigné et un débouché sur la rue de la Tour Chevalleau.

ARTICLE 1AUP-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En cas d'usage des eaux d'un puits privé ou d'eaux pluviales, un réseau de distribution totalement distinct de celui de la distribution publique d'eau potable devra être réalisé.

2 - ASSAINISSEMENT :**Eaux usées :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

- **Au sein des secteurs 1AU1p de la Charbonnerie et 1AU2p des Pournines :**

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

- **Au sein du secteur 1AU3p de Champ Epin :**

Au niveau des zones sous-cavées situées à la lisière nord du site et à sa pointe sud-ouest, après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), sous réserve :

- ⇒ que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- ⇒ que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Dans le reste du secteur, en dehors des zones sous-cavées, la gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur le site avec mise en place d'ouvrages d'infiltrations paysagés répartis sur l'ensemble de l'opération, sous réserve des résultats des tests de perméabilité et d'un niveau haut de la nappe souterraines situé à plus d'1 m du fond des ouvrages. En cas d'impossibilité, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), sous réserve :

- ⇒ que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- ⇒ que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

- **Dans l'ensemble du secteur**, il ne peut être rejeté d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.
- **Dans l'ensemble du secteur**, les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la législation en vigueur relative à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, un réseau de distribution totalement distinct de celui de la distribution publique d'eau potable devra être réalisé.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - RESEAUX DIVERS :

L'enterrement des réseaux est imposé, à l'exception des coffrets techniques.

ARTICLE 1AUP-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUP-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Rappel : restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

L'implantation des constructions (ou un élément de façade) est autorisée jusqu'à l'alignement.

Rappel : dans les secteurs indicés « p », l'implantation des constructions devra respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

ARTICLE 1AUP-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Rappel : restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

L'implantation des constructions (ou un élément de façade) est autorisée jusqu'en limite séparative.

Toutefois, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Rappel : l'implantation des constructions doit respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

ARTICLE 1AUP-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUP-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUP-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

32

La hauteur de façade sur voie ou emprise publique comme sur cour est mesurée en tout point entre le niveau du sol et l'égout du toit ou l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses).

La hauteur au faîtage est mesurée en tout point entre le niveau du sol naturel et le faîtage, hormis les cheminées et autres équipements.

La mesure de la hauteur absolue autorisée est prise au milieu du linéaire de la façade.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Cet article n'est pas règlementé.

Rappel : la hauteur des constructions doit respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

ARTICLE 1AUP-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

Cet article n'est pas règlementé, à l'exception **des murs à protéger** identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, qui doivent être conservés et pour lesquels tous les travaux réalisés doivent concourir à leur mise en valeur et remise en état dans le respect de leurs caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, matériaux...). Toutefois, une destruction ponctuelle peut être autorisée pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétonniers ou instabilité manifeste du mur.

Rappel : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords doivent respecter le règlement et s'inspirer du cahier de recommandations de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

ARTICLE 1AUP-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors des voies affectées à la circulation.

Le stationnement doit comporter au minimum :

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- 2 places par logement, hors locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher pour les constructions à usage d'activités. Le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise (y compris véhicules lourds le cas échéant) ;
- des places de stationnement pour les deux roues et pour les visiteurs ;
- des places de stationnement pour les deux roues pour les constructions nouvelles accueillant du public.

Au sein du secteur 1AU2p des Pournines, la réalisation d'au moins un parc de stationnement externalisé pour tout ou partie des constructions est obligatoire, **conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU)**.

ARTICLE 1AUP-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, les plantations doivent respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Toute construction principale doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres fruitiers, haies...), sauf contrainte d'ordre technique ou patrimoniale (passage de réseaux, dispositif d'assainissement non collectif ou de géothermie, vues sur les bâtiments remarquables et leurs alentours repérés au Plan de Patrimoine de l'AVAP...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences traditionnellement plantées sont à privilégier, en utilisant une diversité d'essences. Par exemple : tilleul, platane, érable plane ou sycomore, marronnier, fruitier..., haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin..., haies à caractère champêtre (amélanchier, arbousier, cornouiller, aubépine, prunellier, noisetier, spirée, corette, potentille, wégélia, variétés de viornes adaptées, lilas, seringat, deutzia..., végétaux grimpants tels les vignes, glycines, clématites, rosiers, bignones...

Les hauteurs et densités de plantation devront être maîtrisées pour être en cohérence avec l'entité paysagère dans laquelle elles s'insèrent et en cohérence avec l'échelle de la cour ou du bâtiment.

Les aires de stationnement groupé de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieurs visibles depuis l'espace public doit être atténuée par la mise en œuvre d'un traitement paysager adapté.

En outre, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU) :

- **au sein du secteur 1AU2p des Pournines**, la lisière Ouest du site doit faire l'objet d'un traitement paysager sous la forme d'une bande arbustive souple permettant d'intégrer les constructions tout en conservant des vues sur le patrimoine bâti de Loches et Beaulieu-lès-Loches,
- **au sein du secteur 1AU3p de Champ Epin**, le point bas du site doit être aménagé en espace vert, accueillant le cas échéant, la gestion des eaux pluviales. Dans le cas de la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales, celui-ci devra s'intégrer dans un espace paysager qualitatif.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUP-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUp-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUp-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1) :

CARACTERE DE LA ZONE 2AUP :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du Plan Local d'Urbanisme, car les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

IDENTIFICATION :

La zone **2Aup** correspond à l'extension à plus long terme du quartier de Champ Epin.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- **l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP)**. Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par l'indice « p ». Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires de l'AVAP doivent également être respectées (cf. Règlement de l'AVAP en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.
- **le risque sismique (zone de sismicité 2)**. Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011, notamment en matière d'Equipement Recevant du Public.

35

DESTINATION :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement à plus long terme, en matière d'accueil de population nouvelle de la commune.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Eviter toute occupation ou utilisation des sols incompatible avec un aménagement cohérent futur de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUP-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU-2 et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

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

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

- à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone,
- et, sous réserve, de respecter les dispositions réglementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU),

sont uniquement admis dans l'ensemble de la zone : les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUp-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AUp-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUp-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

36

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général autorisés dans la zone, ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

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

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général autorisés dans la zone, ne doit pas être de nature à remettre en cause un aménagement ultérieur cohérent, ni porter atteinte à la sécurité.

ARTICLE 2AUp-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUp-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUp-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUp-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUP-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUP-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUP-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 2AUP-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUP-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

37

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

CARACTERE DE LA ZONE A :

C'est une zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

IDENTIFICATION :

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune qui s'établit sur toute la frange ouest de Beaulieu-lès-Loches.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- **l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP).** Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par l'indice « p ». Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires de l'AVAP doivent également être respectées (cf. Règlement de l'AVAP en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.
- **le risque sismique (zone de sismicité 2).** Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011, notamment en matière d'Equipement Recevant du Public.

Il y est créé un **secteur Az et Azp** de protection stricte, délimitant les entités agricoles non constructibles du fait de leur insertion dans des sites paysagers sensibles (phénomènes de covisibilités avec le patrimoine architectural de Loches et de Beaulieu-lès-Loches, panoramiques lointains sur l'espace rural au sud du territoire...).

Il est également créé un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), le **secteur As**, identifiant les terrains propices à la sédentarisation des Gens du Voyage.

DESTINATION :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'une évolution modérée du bâti existant, sous conditions. Dans le **secteur As**, elles sont limitées à celles permettant l'aménagement de terrain de sédentarisation des Gens du Voyage.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A-2 et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

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

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément architectural identifié en application de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme (**cf. article A-11**).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal. Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les déclarations préalables.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- ⇒ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- ⇒ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

et, sous réserve, dans l'ensemble des secteurs indicés « p », de respecter les dispositions réglementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU),

- sont admises, dans l'ensemble des secteurs Az et Azp, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

- sont admises, dans l'ensemble du secteur As, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des terrains familiaux destinés à l'habitat des Gens du voyage ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des caravanes et aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

- sont admises, dans le reste de la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole¹,
- les constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - ⇒ qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - ⇒ et qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité, ou d'un bâtiment isolé, nécessitant une présence permanente sur place ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve :
 - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ⇒ et que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- la construction d'annexes aux habitations (garage, abris de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve :
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ⇒ d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
 - ⇒ d'être implantée à une distance maximale de 25 m de l'habitation ;
- le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambre d'hôtes...), à usage de services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs), d'activité artisanale, d'activité commerciale ou de bureaux des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - ⇒ que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ⇒ pour les activités et les équipements, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

40

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

¹ Sont considérées comme agricoles, les activités reconnues par l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime : toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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.

2 - DESSERTE :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En présence du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement au réseau public s'impose dès lors que le bâtiment permet un usage alimentaire de l'eau. Il est possible de déroger à cette obligation à titre exceptionnel, s'il est établi qu'il est nettement plus avantageux pour la collectivité de recourir à une solution individuelle, à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Il ne peut être rejeté d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la législation en vigueur relative à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, un réseau de distribution totalement distinct de celui de la distribution publique d'eau potable devra être réalisé.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

L'implantation des constructions (ou un élément de façade) est autorisée jusqu'à l'alignement, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée

Toutefois, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à la RD760.

Rappel : dans les secteurs indicés « p », l'implantation des constructions devra respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

- **Dans les secteurs indicés « p » :**

L'implantation des constructions (ou un élément de façade) est autorisée jusqu'en limite séparative.

Toutefois, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Rappel : l'implantation des constructions doit respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

- **Dans le reste de la zone :**

Les constructions (ou un élément de façade) doivent être implantées :

- ⇒ soit d'une limite à l'autre ;
- ⇒ soit en respectant un recul de 3 m minimum par rapport à chacune des limites
- ⇒ soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à 3 m.

Toutefois, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

2 - EXCEPTION :

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, pour tenir compte de contraintes topographiques ou d'inondation ou en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes. Dans ces cas, l'implantation s'effectue dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Dans le secteur As, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% maximum de la surface du terrain (unité foncière incluse dans le secteur As).

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol n'est pas règlementée, sauf lorsqu'elle est expressément règlementée à l'article A-2.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur de façade sur voie ou emprise publique comme sur cour est mesurée en tout point entre le niveau du sol et l'égout du toit ou l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses).

La hauteur au faîtage est mesurée en tout point entre le niveau du sol naturel et le faîtage, hormis les cheminées et autres équipements.

La mesure de la hauteur absolue autorisée est prise au milieu du linéaire de la façade.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

- **Au sein des secteurs indicés « p »**, cet article n'est pas règlementé.

Rappel : la hauteur des constructions doit respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

- **Dans le secteur As** :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 6 m au faîtage.

- **Dans le reste de la zone** :

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 m au faîtage ou à l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

43

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

A - Dans les secteurs indicés « p » : cet article n'est pas règlementé.

Rappel : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords doivent respecter le règlement et s'inspirer du cahier de recommandations de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

B - Dans le reste de la zone :

1 - GENERALITES :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 10) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011).

Les constructions d'architectures étrangères à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...).

D'une manière générale, le plus grand soin sera apporté à la conservation et à la mise en valeur des éléments architectoniques singuliers, aux procédés techniques de restauration qui devront s'inspirer des techniques anciennes en vigueur à l'époque de construction du bâtiment.

Les interventions sur immeubles devront viser à les intégrer dans leur environnement architectural, urbain et paysager ; notamment sera pris en compte le caractère de l'environnement dans lequel ils se situent, ainsi que les dispositions particulières existantes dans l'immédiat voisinage, dans la recherche d'une continuité.

Le petit patrimoine à protéger identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (loge) doit être conservé et tous les travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, matériaux...).

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles suivants peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'expression contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les abris de piscine amovibles ou coulissants ne sont pas réglementés.

Les prescriptions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les installations agricoles liées au maraîchage, à l'horticulture... de types serres ou tunnels, à l'exception de celles du chapitre 8.

2 - ADAPTATION AU SOL

L'adaptation au sol se fera au plus près du terrain naturel. Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5%, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'extension d'une construction sur remblais déjà existant.

3 - FAÇADES

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierre apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (27 à 33 centimètres). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée ou légèrement plus soutenus, et exécutés au nu de la pierre.

Les façades en pierres de taille devront conserver ou retrouver leurs dispositions d'origine. Les éléments de modénature (chaînes d'angle, bandeaux, corniches, encadrement et soubassement, etc.) seront restaurés avec leur mise en œuvre d'origine. Les pignons en rondelis existants doivent être conservés.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée. Leur teinte se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels, dans des tons sourds (beige sable légèrement ocré ou grisé). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien, bosselé...).

Dans le cas d'utilisation de bois ou de matériaux d'aspect bois :

- les constructions de type chalets sont interdites ;
- la mise en œuvre se fera de manière traditionnelle, avec utilisation de planches larges verticales avec couvre-joints rapportés ou à clins ou bouvetées ;
- le bois devra conserver un aspect naturel ;
- il pourra être peint ou badigeonné dans un coloris traditionnel (rouge sombre, gris clair, ton pierre soutenu) ou en harmonie avec l'environnement ;
- les vernis et lasures brillants sont interdits.

Les bardages métalliques seront de teinte foncée ou de la teinte des enduits traditionnels, et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. En cas d'extension, la même couleur de bardage que le bâtiment existant pourra être utilisée. Toutefois, dans le cas d'une construction à usage agricole, si cela est justifié par des contraintes agricoles ou techniques ou bien pour les constructions agricoles de grande hauteur ou situées sur un point topographique haut, sans écran végétal à proximité, un bardage de teinte moyenne s'accordant avec l'environnement (nuances de gris et beiges moyens) pourra être choisi.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf. La proportion des vitrages sera plus haute que large, sauf pour les exceptions citées ci-dessus. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à usage agricole.

Les linteaux d'aspect bois ne recevront ni vernis ni lasures brillants. Ils recevront une peinture ou un badigeon dans un ton légèrement plus soutenu que celui de la maçonnerie.

Les vérandas et verrières en façade sont autorisées sous réserve :

- d'être intégrées à l'architecture,
- de présenter une rythmique verticale,
- d'être réalisées en verre, ou en matériau d'apparence similaire, avec des profils les plus minces possible, peints ou teintés dans la masse dans un ton blanc cassé, gris clair, vert/noir.
- l'emploi de matériau d'apparence plastique est interdit,
- si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

4 - MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries en bois des constructions d'aspect bois seront peintes et ne devront recevoir ni vernis, ni lasures brillantes.

Les menuiseries extérieures seront de coloris gris, blanc cassé, beige, brun, brun-rouge, vert sombre, bleu marine ou teintes pastel (claires et douces).

Les volets roulants sont interdits sur les constructions existantes, antérieures à 1950. Ils sont autorisés sur les constructions plus récentes ou neuves, à condition que les coffres ne soient pas apparents et à condition que les rails de guidages ne soient pas visibles ou soient de la même teinte que la façade.

5 - TOITURES

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de 40° pour les constructions à usage d'habitation et de 30° pour les annexes à l'habitation.

Les toitures en croupe sont toutefois autorisées sous réserve que :

- les pentes opposées aient la même inclinaison,
- la pente des pans principaux soit supérieure ou égale à 40°,
- la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45 ° et supérieure à celle des pans principaux.

Il est également possible de créer une toiture à un seul pan, de type appentis, si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 20°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées sont également admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'une construction à usage agricole,
- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible,
- sur des parties limitées de bâtiments,
- dans le cas d'une toiture végétalisée,
- pour les vérandas.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise d'aspect naturel, de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée, les ardoises artificielles devront être teintées dans la masse,

- la petite tuile plate (60-75/m²) d'aspect similaire à la tuile locale traditionnelle,
- le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire,
- les bardeaux bitumineux de couleur ardoise et les bacs acier de couleur ardoise uniquement pour les bâtiments annexes ou liés à une activité,
- les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une toiture végétalisée sauf sur les bâtiments existants,
- le verre ou les matériaux d'aspect similaire pour les verrières ou les vérandas.

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traités avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites. Le débord de toiture en pignon ne dépassera pas la largeur d'un chevron (6 à 8 cm), sauf restauration ou extension de bâtiments comprenant déjà des débords supérieurs. Si le bâtiment est en limite séparative, aucun débord ne sera fait.

Pour les toitures en tuiles et ardoises, les faîtages devront être réalisés en zinc prépatiné ou en tuiles demi-rondes de terre cuite avec crêtes et embarrures au mortier de chaux, sur deux rangées de petites tuiles plates.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1 m pour la hauteur et 0.80 m pour la largeur.

Les éclairages zénithaux par verrière pourront être autorisés sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le contexte paysager et urbain et justifiée par une étude particulière. Les éventuels rideaux de protection thermique devront être installés en intérieur, ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. Les volets roulants en saillie sont proscrits. Seul un niveau de combles pourra être éclairé.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. La couverture de la lucarne doit posséder 2 ou 3 pans (les lucarnes retroussées, les "chiens-assis" sont interdits). La couverture doit être identique au matériau de la couverture principale. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

46

- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie...),
- de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition,
- de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances...,
- que la disposition des panneaux fasse l'objet d'une composition soignée, accordée à l'architecture du bâtiment, soit à l'égout, soit au faîtage, soit dans la continuité des percements de façade.

6 - DISPOSITIFS DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public, ou, si cela est techniquement impossible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

7 - ABRIS TRADITIONNELS ET ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² doivent être réalisés soit en matériaux traditionnels (exemple : pierres de taille, parpaings enduits ou moellons enduits), soit bardés en bois non vernis ou de matériaux métalliques non brillants ou tout matériau d'aspect et de qualité similaire. Les tonalités seront foncées ou en accord avec les bâtiments proches.

La couverture devra être réalisée en petites tuiles plates, en ardoises, en bois traité à cœur afin de griser, ou en bardeaux bitumineux de couleur sombre, ou tout matériau d'aspect et de qualité similaire.

8 - SERRES

Pour les serres, il n'est pas imposé de formes de toiture. Les matériaux de couverture en verre ou matériaux translucides sont autorisés.

9 - CLOTURES

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes ci-dessous.

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). Les murs existants seront conservés et restaurés selon les prescriptions édictées dans le chapitre des Façades.

Les clôtures créées devront s'inspirer, tant en hauteur qu'en épaisseur des exemples présents dans le voisinage.

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

- un mur en pierres, en moellons enduits ou en parpaings enduits, d'une épaisseur similaire aux murs de clôtures traditionnels,
- ou un muret (pierres de taille, moellons enduits ou parpaings enduits) d'une épaisseur similaire aux murs de clôtures traditionnels, surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- ou un grillage vert, souple ou rigide, sur poteaux en métal ou en bois ou tout matériau d'aspect et de qualité similaire, éventuellement avec soubassement d'apparence béton,
- ou une clôture en bois ou tout matériau d'aspect et de qualité similaire, de forme simple.

10 - AUTRES DISPOSITIONS

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les maçonneries ou les portes.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, télécommunications, ...) seront encastrés dans les maçonneries si elles sont suffisamment épaisses et derrière une porte en bois ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.

Les climatiseurs apparents en façade ou en toiture sont interdits.

Les citernes à gaz, à mazout ou toute autre installation similaire, ne doivent pas être visibles du domaine public.

47

ARTICLE A-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, les plantations doivent respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Toute construction principale doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres fruitiers, haies...), sauf contrainte d'ordre technique ou patrimoniale (passage de réseaux, dispositif d'assainissement non collectif ou de géothermie, vues sur les bâtiments remarquables et leurs alentours repérés au Plan de Patrimoine de l'AVAP...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences traditionnellement plantées sont à privilégier, en utilisant une diversité d'essences. Par exemple : tilleul, platane, érable plane ou sycomore, marronnier, fruitier..., haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin..., haies à caractère champêtre (amélanchier, arbousier, cornouiller, aubépine, prunellier, noisetier, spirée, corette, potentille, wégélia, variétés de viornes adaptées, lilas, seringat, deutzia..., végétaux grimpants tels les vignes, glycines, clématites, rosiers, bignones...

Les hauteurs et densités de plantation devront être maîtrisées pour être en cohérence avec l'entité paysagère dans laquelle elles s'insèrent et en cohérence avec l'échelle de la cour ou du bâtiment.

Les aires de stationnement groupées de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieurs visibles depuis l'espace public doit être atténuée par la mise en œuvre d'un traitement paysager adapté.

En outre, **au sein du secteur As** qui s'implante dans un espace de grande sensibilité paysagère, une intégration paysagère adaptée doit être mise en œuvre afin de limiter notablement l'impact sur les paysages des occupations et utilisation du sol autorisées à cet endroit.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CARACTERE DE LA ZONE N :

C'est une zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels et forestiers.

IDENTIFICATION :

La zone N identifie les grandes unités naturelles de la commune telle la vallée de l'Indre, site NATURA 2000, ainsi que la vallée du ruisseau de Boutineau, les abords du manoir du Pressoir, le surplomb des coteaux et leurs espaces sous-cavés (correspondant à toute la frange est des espaces urbanisés du bourg avec les coteaux et cavités du Casse-Cou, du Puits Gibert, du Marandais, du Belvédère, du Bout du Monde, des Roches, de la Madeleine et de la rue de Guigné) qui participent également de la Trame Verte et Bleue de la commune et de son patrimoine paysager.

Cette zone est concernée pour tout ou partie par :

- **le Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée de l'Indre (PPRi).** Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par l'indice « i ». Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP).** Les parcelles concernées sont identifiées au Règlement-Document graphique par l'indice « p ». Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires de l'AVAP doivent également être respectées (cf. Règlement de l'AVAP en pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1.a). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.
- **le risque sismique (zone de sismicité 2).** Chaque pétitionnaire devra donc mettre en œuvre les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011, notamment en matière d'Equipe-ment Recevant du Public.

Il est également créé deux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) :

- **le secteur Nc et Ncp,** identifiant l'urbanisation traditionnelle de coteau et instituant des règles spécifiques nécessaires à sa valorisation et sa protection au sein desquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
- **le secteur Nlip,** le site à vocation de loisirs des Viantaises et lui permettant une évolution compatible avec le caractère naturel des lieux.

DESTINATION :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N vise à permettre l'intégration dans les paysages des futures constructions.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1- Pour le parc identifié au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées aux articles N-2 sont interdites.

2- Dans le reste de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N-2 et notamment les parcs photovoltaïques au sol.

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

1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme (**cf. article N-11**).
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal. Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les déclarations préalables.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

50

Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

- ⇒ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- ⇒ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

et, sous réserve, dans l'ensemble des secteurs indicés « p », de respecter les dispositions réglementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU),

et, sous réserve, dans l'ensemble des secteurs indicés « i », de respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée de l'Indre (PPRI - cf. annexes du PLU),

et, sous réserve pour les secteurs Nc et Ncp, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation visant notamment à la prise en compte des risques de mouvements de terrains (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),

et, pour les parcelles concernées, de respecter les listes départementales en vigueur arrêtées par le préfet soumettant certaines constructions et aménagements à évaluation des incidences NATURA 2000,

- sont admises, dans l'ensemble des secteurs Nc et Ncp, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve
 - ⇒ de prendre en compte le risque de mouvements de terrains liés au coteau et à la présence de cavités et de ne pas remettre en cause la stabilité du coteau et des cavités,
 - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - ⇒ et que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- la construction d'annexes à l'habitation (garage, abris de jardin...) et de piscines accolées ou non sous réserve :
 - ⇒ de prendre en compte le risque de mouvements de terrains liés au coteau et à la présence de cavités et de ne pas remettre en cause la stabilité du coteau et des cavités,
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ⇒ d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;

- ⇒ d'être implantée à une distance maximale de 25 m de l'habitation ;
- le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambre d'hôtes...), à usage de services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs), d'activité artisanale, d'activité commerciale ou de bureaux des cavités et des troglodytes existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - ⇒ de prendre en compte le risque de mouvements de terrains liés au coteau et à la présence de cavités et de ne pas remettre en cause la stabilité du coteau et des cavités,
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ⇒ pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition de prendre en compte le risque de mouvements de terrains liés au coteau et à la présence de cavités et de ne pas remettre en cause la stabilité du coteau et des cavités et qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales et à condition de prendre en compte le risque de mouvements de terrains liés au coteau et à la présence de cavités et de ne pas remettre en cause la stabilité du coteau et des cavités ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

- sont admises, dans le secteur Nlip, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (kiosque, aire de pique-nique, sentier de randonnée, accueil des campings-cars...), ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- l'aménagement de terrains de sport ;
- les aires de stationnement à condition de ne pas remettre en cause la perméabilité des sols ;
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique...) sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² ;
- les abris non clos pour animaux, sous réserve d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² au total ;
- les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

- sont admises, dans le reste de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve :
 - ⇒ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - ⇒ et que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- la construction d'annexes aux habitations (garage, abris de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve :
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- ⇒ d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² sauf dans le cas des piscines pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
- ⇒ d'être implantée à une distance maximale de 25 m de l'habitation
- le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambre d'hôtes...), à usage de services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs), d'activité artisanale, d'activité commerciale ou de bureaux des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
 - ⇒ que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
 - ⇒ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ⇒ pour les activités et les équipements, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone, et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ou rendus nécessaires pour une mise en sécurité des biens et personnes par rapport au risque inondation et de ruissellement des eaux pluviales ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

Rappel : pour les secteurs indicés « i », les occupations et utilisation du sol doivent respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation du Val de l'Indre (cf. Annexes du PLU).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

52 ARTICLE N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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.

2 - DESSERTE :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En présence du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement au réseau public s'impose dès lors que le bâtiment permet un usage alimentaire de l'eau. Il est possible de déroger à cette obligation à titre exceptionnel, s'il est établi qu'il est nettement plus avantageux pour la collectivité de recourir à une solution individuelle, à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe déjà un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Il ne peut être rejeté d'eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Il ne peut être rejeté d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

Les eaux de pluie collectées en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la législation en vigueur relative à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, un réseau de distribution totalement distinct de celui de la distribution publique d'eau potable devra être réalisé.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

L'implantation des constructions (ou un élément de façade) est autorisée jusqu'à l'alignement, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée

Rappel : dans les secteurs indicés « p », l'implantation des constructions devra respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

- **Dans les secteurs indicés « p » :**

L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.

Toutefois, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Rappel : l'implantation des constructions doit respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

- **Dans le reste de la zone :**

Les constructions (ou un élément de façade) doivent être implantées :

- ⇒ soit d'une limite à l'autre ;
- ⇒ soit en respectant un recul de 3 m minimum par rapport à chacune des limites
- ⇒ soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à 3 m.

Toutefois, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

2 - EXCEPTION :

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, pour tenir compte de contraintes topographiques ou d'inondation ou en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes. Dans ces cas, l'implantation s'effectue dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

54

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

Non réglementé.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Rappel : pour les secteurs indicés « i », l'emprise des constructions doit respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation du Val de l'Indre (cf. Annexes du PLU).

Dans le secteur Nlip, pour les constructions dont l'emprise au sol ne serait pas réglementée à l'article N-2, l'emprise au sol maximale de la construction est fixée à 15% maximum de la surface du terrain (unité foncière incluse dans le secteur Nlip).

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée, sauf lorsqu'elle est expressément réglementée à l'article N-2.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur de façade sur voie ou emprise publique comme sur cour est mesurée en tout point entre le niveau du sol et l'égout du toit ou l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses).

La hauteur au faîtage est mesurée en tout point entre le niveau du sol naturel et le faîtage, hormis les cheminées et autres équipements.

La mesure de la hauteur absolue autorisée est prise au milieu du linéaire de la façade.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

- **Au sein des secteurs indicés « p »**, cet article n'est pas réglementé.

Rappel : la hauteur des constructions doit respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

Rappel : dans les secteurs indicés « i », la hauteur des constructions doit respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation du Val de l'Indre (PPRi - cf. annexes du PLU).

- **Dans le reste de la zone :**

Pour les constructions à usage forestier, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 m au faîtage ou à l'acrotère.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dans les secteurs indicés « i », une hauteur supérieure aux hauteurs autorisées ci-dessus pourra être autorisée s'il s'agit de permettre le rehaussement d'une construction existante répondant au règlement du Plan de Prévention des Risques inondation du Val de l'Indre (PPRi - cf. annexes du PLU).

55

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

A - Dans les secteurs indicés « p » : cet article n'est pas réglementé, à l'exception **du parc et le labyrinthe du manoir du Pressoir à protéger** identifiés au Règlement-Document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, qui doit être conservé. Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement leur configuration (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès, conservation d'une perspective...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés, dûment justifié. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation de sujet(s) concourant au maintien de l'identité du jardin et du labyrinthe.

Rappel : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords doivent respecter le règlement et s'inspirer du cahier de recommandations de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

B - Dans le reste de la zone :

1 - GENERALITES :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 9) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011).

Les constructions d'architectures étrangères à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...).

D'une manière générale, le plus grand soin sera apporté à la conservation et à la mise en valeur des éléments architectoniques singuliers, aux procédés techniques de restauration qui devront s'inspirer des techniques anciennes en vigueur à l'époque de construction du bâtiment.

Les interventions sur immeubles devront viser à les intégrer dans leur environnement architectural, urbain et paysager ; notamment sera pris en compte le caractère de l'environnement dans lequel ils se situent, ainsi que les dispositions particulières existantes dans l'immédiat voisinage, dans la recherche d'une continuité.

Sous réserve de faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les paysages naturels et urbains, certaines prescriptions énoncées dans les articles suivants peuvent ne pas être appliquées dans le cas de projets d'expression contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les abris de piscine amovibles ou coulissants ne sont pas réglementés.

2 - ADAPTATION AU SOL

L'adaptation au sol se fera au plus près du terrain naturel. Les remblais sont interdits, sauf :

- avec une pente inférieure ou égale à 5%, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'intégration de la construction à la pente naturelle du terrain, en équilibrant les remblais et les déblais,
- ou en cas d'extension d'une construction sur remblais déjà existant.

Toutefois, dans les secteurs indicés « i », une adaptation au sol différente pourra être autorisée, voire même celle autorisée ci-dessus pourra être interdite, pour respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation du Val de l'Indre (PPRI - cf. annexes du PLU).

56

Rappel : dans les secteurs indicés « i », l'adaptation au sol doit respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation du Val de l'Indre (PPRI - cf. annexes du PLU).

3 - FAÇADES

Toutes les façades devront être traitées avec soin et de manière harmonieuse, y compris les soubassements.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierre apparentes, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (27 à 33 centimètres). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée ou légèrement plus soutenus, et exécutés au nu de la pierre.

Les façades en pierres de taille devront conserver ou retrouver leurs dispositions d'origine. Les éléments de modénature (chaînes d'angle, bandeaux, corniches, encadrement et soubassement, etc.) seront restaurés avec leur mise en œuvre d'origine. Les pignons en rondelis existants doivent être conservés.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée. Leur teinte se rapprochera de celle des enduits locaux traditionnels, dans des tons sourds (beige sable légèrement ocré ou grisé). L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits à relief trop rugueux sont interdits (enduit tyrolien, bosselé...).

Dans le cas d'utilisation de bois ou de matériaux d'aspect bois :

- les constructions de type chalets sont interdites ;
- la mise en œuvre se fera de manière traditionnelle, avec utilisation de planches larges verticales avec couvre-joints rapportés ou à clins ou bouvetées ;
- le bois devra conserver un aspect naturel ;
- il pourra être peint ou badigeonné dans un coloris traditionnel (rouge sombre, gris clair, ton pierre soutenu) ou en harmonie avec l'environnement ;
- les vernis et lasures brillants sont interdits.

Les bardages métalliques seront de teinte foncée ou de la teinte des enduits traditionnels, et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. En cas d'extension, la même couleur de bardage que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les ouvertures en façades devront être de proportion plus haute que large, sauf pour les portes de garage, les ouvertures de pièces de séjour, les vitrines commerciales et les œils-de-bœuf. La proportion des vitrages sera plus haute que large, sauf pour les exceptions citées ci-dessus. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction à usage forestier.

Les linteaux d'aspect bois ne recevront ni vernis ni lasures brillants. Ils recevront une peinture ou un badigeon dans un ton légèrement plus soutenu que celui de la maçonnerie.

Les vérandas et verrières en façade sont autorisées sous réserve :

- d'être intégrées à l'architecture,
- de présenter une rythmique verticale,
- d'être réalisées en verre, ou en matériau d'apparence similaire, avec des profils les plus minces possible, peints ou teintés dans la masse dans un ton blanc cassé, gris clair, vert/noir.
- l'emploi de matériau d'apparence plastique est interdit,
- si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

4 - MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries en bois des constructions d'aspect bois seront peintes et ne devront recevoir ni vernis, ni lasures brillantes.

Les menuiseries extérieures seront de coloris gris, blanc cassé, beige, brun, brun-rouge, vert sombre, bleu marine ou teintes pastel (claires et douces).

Les volets roulants sont interdits sur les constructions existantes, antérieures à 1950. Ils sont autorisés sur les constructions plus récentes ou neuves, à condition que les coffres ne soient pas apparents et à condition que les rails de guidages ne soient pas visibles ou soient de la même teinte que la façade.

5 - TOITURES

Les constructions auront des toitures à 2 pans. Les pentes opposées auront la même inclinaison, avec une pente minimum de 40° pour les constructions à usage d'habitation et de 30° pour les annexes à l'habitation.

Les toitures en croupe sont toutefois autorisées sous réserve que :

- les pentes opposées aient la même inclinaison,
- la pente des pans principaux soit supérieure ou égale à 40°,
- la pente de la croupe soit supérieure ou égale à 45 ° et supérieure à celle des pans principaux.

Il est également possible de créer une toiture à un seul pan, de type appentis, si elle s'appuie sur une limite de propriété ou un bâtiment, à condition que la longueur du rampant n'excède pas 5 m. Dans ce cas, la pente minimum est de 20°.

D'autres types de couverture (terrasse par exemple...) ou des pentes différentes de celles autorisées sont également admis, sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte, notamment, l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes :

- dans le cas d'une construction à usage forestier,
- dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, si aucune autre solution n'est possible,
- sur des parties limitées de bâtiments,
- dans le cas d'une toiture végétalisée,
- pour les vérandas.

Le matériau de couverture à utiliser doit être :

- l'ardoise d'aspect naturel, de taille 20 x 30 ou 22 x 40 cm environ, à pose non losangée, les ardoises artificielles devront être teintées dans la masse,
- la petite tuile plate (60-75/m²) d'aspect similaire à la tuile locale traditionnelle,
- le zinc prépatiné ou tout métal d'aspect similaire,

- les bardeaux bitumineux de couleur ardoise et les bacs acier de couleur ardoise uniquement pour les bâtiments annexes ou liés à une activité,
- les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'une toiture végétalisée sauf sur les bâtiments existants,
- le verre ou les matériaux d'aspect similaire pour les verrières ou les vérandas.

Les rives de pignons seront réalisées par simple débord de la dernière rangée de tuiles ou d'ardoises et seront traités avec un solin de rive ou un bardelis d'ardoises. Les tuiles cornières de rives sont interdites. Le débord de toiture en pignon ne dépassera pas la largeur d'un chevron (6 à 8 cm), sauf restauration ou extension de bâtiments comprenant déjà des débords supérieurs. Si le bâtiment est en limite séparative, aucun débord ne sera fait.

Pour les toitures en tuiles et ardoises, les faîtages devront être réalisés en zinc prépatiné ou en tuiles demi-rondes de terre cuite avec crêtes et embarrures au mortier de chaux, sur deux rangées de petites tuiles plates.

Les châssis de toit doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture. Leur taille et leur nombre doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la toiture. La taille maximum des châssis de toit est de 1 m pour la hauteur et 0.80 m pour la largeur.

Les éclairages zénithaux par verrière pourront être autorisés sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le contexte paysager et urbain et justifiée par une étude particulière. Les éventuels rideaux de protection thermique devront être installés en intérieur, ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. Les volets roulants en saillie sont proscrits. Seul un niveau de combles pourra être éclairé.

Les lucarnes créées doivent reprendre toutes les composantes des lucarnes locales anciennes et comporter un fronton ou une croupe. La couverture de la lucarne doit posséder 2 ou 3 pans (les lucarnes retroussées, les "chiens-assis" sont interdits). La couverture doit être identique au matériau de la couverture principale. L'ouverture doit affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.

L'installation en toiture de capteurs solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée sous réserve :

- d'utiliser les capteurs comme élément de composition à part entière (forme, proportion, position, symétrie...),
- de limiter les impressions de rajout ou juxtaposition,
- de valoriser, lorsque cela est possible techniquement, les supports disponibles annexes tels que garage, dépendances...,
- que la disposition des panneaux fasse l'objet d'une composition soignée, accordée à l'architecture du bâtiment, soit à l'égout, soit au faîtage, soit dans la continuité des percements de façade.

58

6 - DISPOSITIFS DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Les dispositifs de récupération des eaux de pluies doivent être implantés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public, ou, si cela est techniquement impossible, être intégrés de manière satisfaisante depuis le domaine public (intégration paysagère ou architecturale).

7 - ABRIS TRADITIONNELS ET ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin et annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² doivent être réalisés soit en matériaux traditionnels (exemple : pierres de taille, parpaings enduits ou moellons enduits), soit bardés en bois non vernis ou de matériaux métalliques non brillants ou tout matériau d'aspect et de qualité similaire. Les tonalités seront foncées ou en accord avec les bâtiments proches.

La couverture devra être réalisée en petites tuiles plates, en ardoises, en bois traité à cœur afin de griser, ou en bardeaux bitumineux de couleur sombre, ou tout matériau d'aspect et de qualité similaire.

8 - CLOTURES

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par les dispositions suivantes ci-dessous.

La conception des clôtures sera discrète et en harmonie avec l'environnement. Elle ne comportera pas d'éléments inutilement compliqués.

Les enduits auront une finition grattée ou brossée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels (les couleurs ne sont pas trop claires). Les murs existants seront conservés et restaurés selon les prescriptions édictées dans le chapitre des Façades.

Les clôtures créées devront s'inspirer, tant en hauteur qu'en épaisseur des exemples présents dans le voisinage.

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

- un mur en pierres, en moellons enduits ou en parpaings enduits, d'une épaisseur similaire aux murs de clôtures traditionnels,
- ou un muret (pierres de taille, moellons enduits ou parpaings enduits) d'une épaisseur similaire aux murs de clôtures traditionnels, surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- ou un grillage vert, souple ou rigide, sur poteaux en métal ou en bois ou tout matériau d'aspect et de qualité similaire, éventuellement avec soubassement d'apparence béton,
- ou une clôture en bois ou tout matériau d'aspect et de qualité similaire, de forme simple.

9 - AUTRES DISPOSITIONS

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les maçonneries ou les portes.

Les coffrets techniques (électricité, gaz, télécommunications, ...) seront encastrés dans les maçonneries si elles sont suffisamment épaisses et derrière une porte en bois ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.

Les climatiseurs apparents en façade ou en toiture sont interdits.

Les citernes à gaz, à mazout ou toute autre installation similaire, ne doivent pas être visibles du domaine public.

ARTICLE N-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

En outre, dans le secteur Nlip, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, les plantations doivent respecter le règlement de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Beaulieu-lès-Loches (AVAP - cf. annexes du PLU).

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Toute construction principale doit comporter un programme de plantations participant de la qualité paysagère du site urbain environnant (bosquets, arbres de haute tige, arbres fruitiers, haies...), sauf contrainte d'ordre technique ou patrimoniale (passage de réseaux, dispositif d'assainissement non collectif ou de géothermie, vues sur les bâtiments remarquables et leurs alentours repérés au Plan de Patrimoine de l'AVAP...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences traditionnellement plantées sont à privilégier, en utilisant une diversité d'essences. Par exemple : tilleul, platane, érable plane ou sycomore, marronnier, fruitier..., haies taillées de buis, de charmes, de laurier-tin..., haies à caractère champêtre (amélanchier, arbousier, cornouiller, aubépine, prunellier, noisetier, spirée, corette, potentille, wégélia, variétés de viornes adaptées, lilas, seringat, deutzia..., végétaux grimpants tels les vignes, glycines, clématites, rosiers, bignones...

Les hauteurs et densités de plantation devront être maîtrisées pour être en cohérence avec l'entité paysagère dans laquelle elles s'insèrent et en cohérence avec l'échelle de la cour ou du bâtiment.

Les aires de stationnement groupé de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieurs visibles depuis l'espace public doit être atténuée par la mise en œuvre d'un traitement paysager adapté.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

V. ANNEXES 1 : RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire communal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation, pièce n°1). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

En outre, une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

- *Réaliser les fondations appropriées :*
 - ⇒ *prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol (en zone d'aléa moyen, la profondeur des fondations devrait être de 1.20 m) ;*
 - ⇒ *assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente ;*
 - ⇒ *éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-pleine.*
- *Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :*
 - ⇒ *prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;*
 - ⇒ *prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.*
- *Eviter les variations localisées d'humidité :*
 - ⇒ *éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations ;*
 - ⇒ *assurer l'étanchéité des canalisations enterrées ;*
 - ⇒ *éviter les pompes à usage domestique ;*
 - ⇒ *envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...)*
- *Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :*
 - ⇒ *éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;*
 - ⇒ *procéder à l'élague régulier des plantations existantes.*

VI. ANNEXES 2 : LEXIQUE

NB : Ce lexique est inspiré et adapté de divers PLU approuvés et notamment celui de Segré (49) réalisé par l'agence CITADIA

ACCES

Élément de la desserte d'une unité foncière : l'accès est le passage entre une voie publique et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un portail ; sa largeur (pour le passage du véhicule) peut être plus étroite que celle de l'emprise de la voie située à l'intérieur de l'unité foncière.

ACROTERE

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible. Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximale déterminées par les articles 10 du règlement du PLU pour les toitures terrasse.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

ANNEXE

Local secondaire, y compris abris de jardin, sans communication avec le bâtiment principal, constituant une dépendance à une construction principale (remise, piscine, garage...).

62

La notion d'annexe se définit par le lien d'usage qui rattache une construction à un bâtiment principal : par exemple, un garage, un abri de jardin, une piscine, etc. sont identifiés comme annexes d'un bâtiment d'habitation dans la mesure où leur usage est limitativement lié et complémentaire à cette destination. Dès lors que sont autorisées certaines destinations principales sont également admis, sauf mention d'une interdiction ou condition particulière, les bâtiments annexes correspondants.

BARDAGE

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois ou autre matériau par bandes verticales ou horizontales sur une ossature.

BATIMENT

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux. Exemple : grange à vocation agricole transformée en habitation.

CHASSIS

Cadre, en métal ou en bois, d'un ouvrage menuisé, fixe ou mobile.

CLOTURES

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. Sur le territoire, les clôtures sont soumises à déclaration.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ARTISANAT

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou de salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX

Constructions destinées à abriter par exemple des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET PUBLIC

Toutes les constructions destinées à un service public, quelle que soit la personne publique qui l'exerce, ainsi que des constructions destinées à un service équivalent mais exercé par une personne privée (ex : clinique privée, école privée, etc.). Elles peuvent recouvrir les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs,
- les lieux de culte,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...),
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs),

63

EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement du sol. Les règles du PLUi peuvent être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension ou d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments dans des proportions raisonnables. Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

FAÇADE

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

LIMITE DE VOIE OU D'EMPRISE PUBLIQUE

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public

LIMITE SEPARATIVE

Ligne de séparation constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

LOGEMENT

Unité d'habitation, individuelle ou d'un ensemble collectif.

LUCARNE

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

MODENATURE

- 64 Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique (moulures, corniche sculptée...)

VOIE

Toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

VII. ANNEXES 3 : BÂTIMENTS IDENTIFIÉS COMME POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

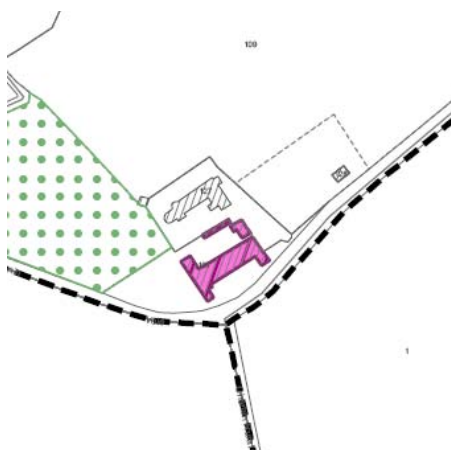
Le Code de l'urbanisme précise qu'en zone agricole ou naturelle, pour pouvoir faire l'objet d'un changement destination, les bâtiments concernés doivent précisément être identifiés au Règlement-Document Graphique.

Afin de répondre à l'objectif d'amplifier la venue de touristes et celui de préserver et valoriser le patrimoine bâti de la commune, il a été jugé pertinent que les dépendances du **manoir du Pressoir**, de belle facture et témoins architecturaux de dépendances de châteaux, pouvaient se prêter à un changement de destination. Dans le cadre de la concertation, une demande a concerné la loge de Linière, classée en zone agricole pour un projet d'hébergement atypique qui rentre tout à fait dans le cadre de la valorisation patrimoniale et touristique recherchée par les élus. Pour chacun de ces deux sites, afin de valider leur identification, les élus ont pris soin de vérifier les possibilités de raccordement aux réseaux existantes et si un changement de destination ne risquait pas d'entraver l'activité agricole. En l'occurrence, les dépendances sont situées à la lisière du parc du château, au long de la rue du Pressoir équipée, et la loge de vigne tout près d'une habitation avec un chemin d'accès privé existant.

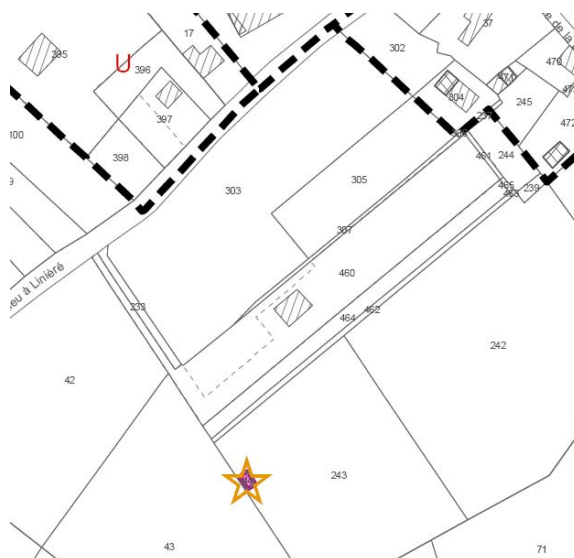
Le changement de destination est ouvert selon un spectre large afin de répondre à l'ensemble des enjeux de développement exprimés dans le projet : changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement touristique (gîte, chambre d'hôtes...), d'équipements (salle de réception...), d'activité artisanale, d'activité commerciale ou de bureaux. Ces bâtis sont repérés au Règlement-Document graphique (cf. du dossier de PLU) :



Dépendances du manoir du Pressoir



Loge de Linière



VIII. ANNEXES 4 : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER À PROTÉGER IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

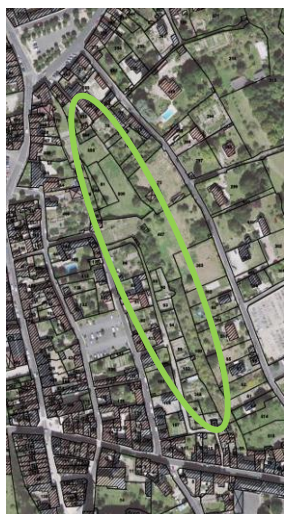
Cette protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est utilisée dans ce PLU pour les formations végétales participant de la qualification paysagère des espaces urbains, constituant une simple respiration verte ou participant d'une Trame Verte et Bleue (TVB) au sein du bourg. Pour les autres espaces répondant à ces enjeux, mais sans végétation d'ampleur, il a été utilisé une protection par création de secteurs spécifiques (Uj dans la vallée de Ferrière et Nc, pour les coteaux).

Sont ainsi protégés, conformément au parti d'aménagement retenu, **les anciens remparts occupés par des jardins et potagers et les abords sud du cimetière**. Le projet prévoit d'autres espaces à protéger par le même article, mais également pour leur intérêt dans la mise en scène de vues sur le patrimoine bâti lochois ou bellilocien et éviter ainsi qu'une construction nouvelle ne vienne perturber ces vues. Pour rappel, il s'agit **des abords de la collégiale, des abords de l'ancienne maladrerie et du cœur d'îlot des Gigonnelles**. Dans l'espace rural, le remarquable parc arboré du manoir du Pressoir et son labyrinthe exceptionnellenent bien préservé font aussi l'objet de cette protection. Elle leur garantit leur conservation tout en ouvrant des possibilités de destructions partielles et soumises à déclaration, avec l'instauration de mesures compensatoires. Pour ces espaces protégés, le règlement de la zone U précise en introduction de l'article 1 et 2 que seules la réfection des constructions existantes et les abris de jardin sont autorisés, et en aucun cas une construction principale à usage d'habitation, sous peine de voir disparaître progressivement ces milieux. En zone N, l'article 2 interdit d'emblée les constructions à usage d'habitation.

L'article 11 précise les cas pour lesquels l'abattage de quelques sujets ou une destruction ponctuelle peut être admis et les mesures compensatoires qui en découlent : intervention très ponctuelle comme la création d'un accès, d'un cheminement piétonnier (projet à Saint-Maurice faisant l'objet d'un emplacement réservé),... ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés, dûment justifiée avec obligation de replantation de sujet(s) concourant au maintien de l'identité paysagère du site.

66

Les éléments suivants sont protégés :



Jardins potager des remparts



Grande respiration verte au sud du cimetière



Jardins mettant en scène la collégiale



Jardin mettant en scène la maladrerie



Jardins mettant en scène le centre ancien, la collégiale et le coteau de Loches aux Gigonnelles



Labyrinthe du manoir du Pressoir

IX. ANNEXES 5 : TERRAINS CULTIVÉS À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Au sud du bourg, il a été émis le souhait de préserver deux petites parcelles (n°499 et 500). Insérées au sein des espaces déjà urbanisés, il a donc été acté, plutôt que de procéder à une micro zone agricole A, d'utiliser l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme spécialement dédié à cet effet qui permet de rendre inconstructible de tels terrains cultivés.

L'article 1 de la zone U indique cette interdiction en autorisant toutefois les serres, indispensables à la culture maraîchère.

Photographie du site concerné, depuis la rue de la Varenne :



X. ANNEXES 6 : ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL À PROTÉGER IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le diagnostic a mis en évidence l'importance du petit patrimoine bâti qui ponctue les paysages sous forme de loge de vigne qui ne sont pas protégées par l'AVAP. Il s'agit des loges de **Linière, de Chilloux, de la Buhèterie et de la Fosse aux Potiers**. En cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation des sites de la Charbonnerie et de Saint-Maurice qui édicte la valorisation du petit patrimoine existant, il faut également protéger **la loge de la Charbonnerie et la loge et le puits de Saint-Maurice** qui ne le sont pas par l'AVAP. Les élus ont alors décidé de les identifier et de les protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme afin de signifier au propriétaire la valeur patrimoniale de son bien, d'instaurer le permis de démolir et d'indiquer dans le règlement à l'article 11 des mesures de préservation à respecter. Pour ce patrimoine, l'article 11 précise les conditions de préservation de nature à garantir la conservation des caractéristiques architecturales des loges. Elles doivent ainsi être préservées et tous travaux réalisés doivent concourir à leur mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, aspect des matériaux...). Les extensions ne sont donc pas possibles, en revanche, pour faire suite à une demande issue de la concertation, la loge de Linière a été identifiée pour faire l'objet d'un changement de destination en gîte d'hébergement touristique.

Photographies du petit patrimoine protégé :



Loge de Linière



Loge des Chilloux



Loge de la Buhèterie



Loge de la Fosse aux Potiers



Loge de Saint-Maurice



Puits de Saint-Maurice



Loge de la Charbonnerie

Egalement en cohérence avec les OAP de **La Charbonnerie et de Saint-Maurice**, les murs anciens de pierre étant encore en bonne état sont protégés au titre de l'article L.151-19, car permettant de conserver le caractère de clos aux futurs quartiers tout en préservant l'intimité des habitants. L'article 11 précise les modalités de leur préservation qui consistent à conserver le mur sauf destruction ponctuelle pour création ou élargissement d'accès automobiles ou piétons ou instabilité manifeste du mur. Tous les travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur ou à sa reconstruction dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, aspect des matériaux...).

Photographies des murs protégés :



Mur de la rue de la Charbonnerie



Mur de la rue Saint-Maurice (à gauche)

