



CABINET KYRIAKOS Ingénieurs Conseils en Urbanisme

♠: kyriakos.christos@wanadoo.fr

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

COMMUNE DE SEMBLANCAY



MODIFICATION N°2 DU PLU

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
REVISION	27/03/02	1,4/01/05	28/1,0/05
MODIFICATION N°2		25/05/09	30/05/2011

Vu pour être annexé à la décision municipale en date du 30 mai 2011

Le Maire

Right Mare

(Indreeilight)

ZONE URBAINE UA

Caractéristiques de la zone : Zone correspondant aux parties anciennes du bourg et du village du Serrain.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes

Les bâtiments agricoles nouveaux et l'extension des bâtiments agricoles existants

Le stationnement de caravane sur tout terrain non aménagé

Le stationnement de mobilhome

Les parcs d'attraction désignés à l'article R 442.2.§ a du code de l'urbanisme

Les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442.2 § b du code de l'urbanisme lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage

Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R.442.2. .§ c du code de l'urbanisme.

Les activités industrielles

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations. Sont en particulier interdites les constructions ne présentant pas toutes les garanties pour la défense contre les risques :

- d'altération de la nappe,
- de nuisances sonores,
- de nuisances olfactives,
- de pollution des sols et de l'air, notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, ou au paragraphe ci-dessus sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Le stationnement de caravane sur terrain aménagé, sous condition que la caravane soit

dissimulée de manière esthétique et en harmonie avec le quartier.



SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE:

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage adapté à l'opération, aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques devront être en accord avec les orientations du PLU concernant les principes de voirie.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX:

1. Eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire.

2. Assainissement

L'assainissement de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

3. Eaux pluviales

En aucun cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil)



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La collectivité pourra imposer un débit maximum de rejet dans le réseau public par tout dispositif de rétention approprié.

4. Autres réseaux (Electricité, téléphone, télédistribution)

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain, y compris les réseaux suivants:

éclairage public,

alimentation électrique basse tension,

téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue),

télédistribution éventuelle.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS:

Non réglementé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Définition

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques. Pour les voies privées, la notion d'alignement est étendue à la limite de fait entre le terrain et la voie.

Règle générale

Les façades principales des constructions doivent être implantées dans l'alignement des voies et au bord des voies.

Cependant, les constructions pourront également être édifiées en retrait par rapport à l'alignement, à condition qu'elles comprennent un volume en retour joignant l'alignement ou qu'un mur plein d'une hauteur maximale d'un mètre quatre vingt (1m80) soit édifié le long de la voie sur le reste de la façade du terrain.

Cas particuliers

Les aménagements et extensions de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée aux deux alinéas ci-dessus, ou qui se situeraient en



prolongement d'un bâtiment existant, pourront être autorisés s'ils respectent l'ensemble des autres articles du présent règlement.

Les bâtiments annexes pourront avoir une implantation différente des règles éditées ci-dessus.

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

A moins que la construction ne soit implantée en limite séparative (hors voirie), la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE:

Règle générale

Les constructions situées sur un terrain appartenant a un même propriétaire, doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée au faîtage.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3m.

Cas particulier

Il n'est pas fixé de marge minimum de recul pour les annexes d'une habitation existante.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL:

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS:

Définition

La hauteur est mesurée entre le terrain naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Règle principale

La hauteur maximum des constructions ne devra pas dépasser 6m à l'égout de toiture. Pour permettre une bonne intégration avec des bâtiments existants, la hauteur des nouveaux immeubles ne devra pas dépasser la hauteur des immeubles les plus courants de la rue.



La hauteur maximum des annexes ne devra pas dépasser 3,20m.

Cas particuliers

Une hauteur exceptionnelle de 10m pourra être autorisée pour des bâtiments considérés d'intérêt public, après justification.

Les aménagements et extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à la celle autorisée sont admis à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment principal existant.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR:

Aspect général

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Toute construction ou ouvrage qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessous, devra faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux et des teintes, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée sous réserve d'une justification architecturale.

La façade avant d'une part, la façade arrière et les pignons d'autre part, devront être traités avec le même soin.

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant leur intérêt.

En outre, tous les projets situés à proximité immédiate des éléments, repérés au titre de l'article L.123.1-7° doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus contraignantes que celles du PLU peuvent être imposées par l'architecte des bâtiments de France.

Adaptation au sol et hauteur relative du rez-de-chaussée

L'adaptation au sol se fera en déblais ou remblais. Les remblais sont autorisés sur une hauteur ne pouvant excéder 1m, sauf justification technique.

Pour prévenir les risques d'inondation, le niveau du rez-de-chaussée sera situé entre 0.10 et 0.20m au dessus du niveau du point le plus haut de l'axe de la chaussée de la voie la plus élevée bordant les terrains.

Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées, eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux. Les sous-sols ne sont pas autorisés.

Percements

Les percements, tant en façade qu'en toiture devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification



architecturale.

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites « en chien-assis ».

D'une manière générales, les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes,

Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade, toutefois les oeils de bœufs sont autorisés

Les houteaux ne pourront pas avoir plus de 0.60m de côté. Ils devront avoir un faîtage horizontal et une façade verticale

Façades

Matériaux

Les matériaux naturels ou enduits sont autorisés. Tous les matériaux apparents, autres que naturels, et qui ne seront pas enduits, devront faire l'objet, quant à leur utilisation, d'une justification architecturale.

• Teinte

La teinte des façades autres que celles confectionnées en matériaux naturels devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes, et de couleur beige sable légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale à l'exclusion du blanc pur.

• Règles particulières

Les enduits à relief trop accusés sont interdits (enduit tyrolien notamment).

Les matériaux métalliques (bacs galvanisés,....) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Par ailleurs, sont notamment interdits:

Toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduit,

Les appareillages de type opus incertum

Les parements en pierre à taille éclatée

Toitures

Les toitures devront être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les constructions à usage d'habitation auront des toitures comportant 2 pans principaux, dont la pente devra être comprise entre 40 et 45 °.

Des pentes de toiture inférieures à 40° pourront être autorisées pour des volumes en extension d'un volume principal ou adossés à un mur.

Des pentes supérieures à celles autorisées pourront être admises sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte notamment l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Par ailleurs ne sont autorisés que les matériaux suivants :

Ardoises naturelles ou artificielles de petite taille

Tuiles plates de pays de petite taille



Tuiles d'aspect rigoureusement plat de petite taille et de teinte légèrement brunie Les tuiles cornières de rive sont interdites.

Tout autre matériau devra faire l'objet d'une justification technique et architecturale.

Annexes (Locaux de surface inférieure à 20 m², garages et abris de jardin)

Elles devront être maçonnées et traitées dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois lasuré ou peint de couleur gris ou sombre.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'extension de bâtiments existants.

Vérandas

Les vérandas sont autorisées sous réserve d'être en harmonie avec la construction et le site.

Clôtures

• Clôtures séparant les terrains de l'emprise publique

Les murs de clôture en moellons de pierre seront conservés. Des percements pour accès peuvent être réalisés.

Les clôtures nouvelles pourront être réalisées des différentes façons suivantes :

- soit un mur plein ; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80m sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants).
- soit un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0,40 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une grille, de lisses, de barrières en bois ou d'un grillage. La hauteur maximum de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m. Les palplanches sont autorisées pour réalisées le soubassement de grillage mais leur hauteur ne devra pas excéder 0.40 m. Elles seront alors peintes ou enduites dans les coloris des constructions.

Le pétitionnaire devra rechercher une harmonie des matériaux entre la clôture de son terrain et le bâtiment principal implanté sur son terrain. Dans le cas de clôture en maçonnerie, celle-ci devra avoir le même aspect que la construction au niveau des matériaux, des enduits, des couleurs utilisées.

Les claustras, les filets de plastique, les canisses, la brande sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

• Clôture en limite séparative

Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. Le grillage pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur maximum sera de 40 cm; le soubassement pourra être réalisé en palplanches, elles seront alors peintes ou enduites dans les coloris des constructions. Sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètres.
- soit un mur plein; en ce cas, sa hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètres sauf cas particulier (murs de soutènement, murs existants)
- soit d'une haie vive d'essences champêtres mélangeant des espèces locales et non compactes

Les claustras bois, la brande sont autorisés. Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu



• Clôtures en limite de zone naturelle ou agricole

Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. Il pourra être implanté sur un mur de soubassement dont la hauteur sera limitée à 0,40m. Le soubassement pourra être réalisé en palplanches, elles seront alors peintes ou enduites dans les coloris des constructions.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT:

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prévoir pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places de stationnement par logement
- pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux : 5 places de stationnement pour 40 m² de vente (commerces) ou utiles (bureaux)
- pour les constructions à usage d'activités : 5 places de stationnement pour 40 m² utiles
- pour les hôtels et restaurants : 10 places pour 10 chambres et 3 places pour 20 m² de salle de restaurant
- pour les établissements d'enseignement (1 er degré) : 1 place par classe plus 1 place par emploi administratif ; ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 mètres de la construction. Les aires de stationnement correspondant aux besoins de toute construction nouvelle qui ne pourront pas, pour des raisons techniques, être réalisées dans les conditions ci-dessus, donneront lieu au versement de la participation prévue à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

La réalisation d'au moins deux aires de stationnement par logement est obligatoire lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Lors de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est obligatoire de réaliser des aires de stationnements, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre existant avant le commencement des travaux.

Quelles que soient les évolutions des constructions, le nombre d'aires de stationnement doit correspondre aux normes citées ci-dessus.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être entretenus.



Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies et arbres repérés au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme devront être conservées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL:

Il est fixé un COS de 0,25.

Les dispositions le l'article L123-1-1 du code l'urbanisme s'appliquent aux divisions de terrain :

« si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés....».

**

