Parçay-Meslay

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Métropolitain du 28 septembre 2026

Tours Métropole Val de Loire

Parçay-Meslay

Département de l'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

atu
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

I. DISPOSITIONS GENERALES 7

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU 7
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 7
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7
ARTICLE 4 : EMPLACEMENTS RESERVES 9
ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE 9
ARTICLE 6 : ESPACES BOISES CLASSES 9
ARTICLE 7 : LEXIQUE 9

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 10

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 10
ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES 11
ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 11
ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 12
ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 12
ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 13
ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 13
ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 14
ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 15
ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 15
ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 15
ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES 16
ARTICLE UA-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 19
ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 19
ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 20
ARTICLE UA-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 20
ARTICLE UA-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 20

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 21
ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES 22
ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 23
ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC 24
ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 25
ARTICLE UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 26
ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 26
ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 27
ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 27
ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS 27
ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 27
ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES 28
ARTICLE UB-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT 31
ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS 32
ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 32
ARTICLE UB-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES 32
ARTICLE UB-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES 32

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 33
ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES 33
ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES 33

Article UE-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privees et d'acces aux voies ouvertes au public 34
Article UE-4 : Conditions de desserte des terrains par les reseaux 34
Article UE-5 : Superficie minimale des terrains constructibles 35
Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 35
Article UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites separatives 36
Article UE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete 36
Article UE-9 : Emprise au sol des constructions 36
Article UE-10 : Hauteur maximale des constructions 36
Article UE-11 : Aspect exterieur des constructions, amenagement de leurs abords et protection des paysages 36
Article UE-12 : Realisation d'aires de stationnement 39
Article UE-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations 39
Article UE-14 : Coefficient d'Occupation du Sol 40
Article UE-15 : Obligations imposees aux constructions, travaux, installations et amenagements, en matiere de performances energetiques et environnementales 40
Article UE-16 : Obligations imposees aux constructions, travaux, installations et amenagements, en matiere d'infrastructures et reseaux de communications electroniques 40

Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY 41
Article UY-1 : Occupations et utilisation du sol interdites 41
Article UY-2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres 42
Article UY-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privees et d'acces aux voies ouvertes au public 42
Article UY-4 : Conditions de desserte des terrains par les reseaux 43
Article UY-5 : Superficie minimale des terrains constructibles 43
Article UY-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 44
Article UY-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites separatives 44
Article UY-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete 44
Article UY-9 : Emprise au sol des constructions 45
Article UY-10 : Hauteur maximale des constructions 45
Article UY-11 : Aspect exterieur des constructions, amenagement de leurs abords et protection des paysages 45
Article UY-12 : Realisation d'aires de stationnement 46
Article UY-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations 47
Article UY-14 : Coefficient d'Occupation du Sol 47
Article UY-15 : Obligations imposees aux constructions, travaux, installations et amenagements, en matiere de performances energetiques et environnementales 47
Article UY-16 : Obligations imposees aux constructions, travaux, installations et amenagements, en matiere d'infrastructures et reseaux de communications electroniques 47

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 48

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH 48
Article 1AUH-1 : Occupations et utilisation du sol interdites 49
Article 1AUH-2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres 49
Article 1AUH-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privees et d'acces aux voies ouvertes au public 50
Article 1AUH-4 : Conditions de desserte des terrains par les reseaux 50
Article 1AUH-5 : Superficie minimale des terrains constructibles 51
Article 1AUH-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 51
Article 1AUH-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites separatives 51
Article 1AUH-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete 52
Article 1AUH-9 : Emprise au sol des constructions 52
Article 1AUH-10 : Hauteur maximale des constructions 52
Article 1AUH-11 : Aspect exterieur des constructions, amenagement de leurs abords et protection des paysages 52
Article 1AUH-12 : Realisation d'aires de stationnement 55
Article 1AUH-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations 56
Article 1AUH-14 : Coefficient d'Occupation du Sol 56
Article 1AUH-15 : Obligations imposees aux constructions, travaux, installations et amenagements, en matiere de performances energetiques et environnementales 56

Article 1AUH-16 : Obligations imposees aux constructions, travaux, installations et amenagements, en matiere d'infrastructures et reseaux de communications electroniques 56

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY 57
Article 1AUY-1 : Occupations et utilisation du sol interdites 58
Article 1AUY-2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres 58
Article 1AUY-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privees et d'acces aux voies ouvertes au public 59
Article 1AUY-4 : Conditions de desserte des terrains par les reseaux 60
Article 1AUY-5 : Superficie minimale des terrains constructibles 60
Article 1AUY-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 60
Article 1AUY-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites separatives 61
Article 1AUY-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete 61
Article 1AUY-9 : Emprise au sol des constructions 61
Article 1AUY-10 : Hauteur maximale des constructions 62
Article 1AUY-11 : Aspect exterieur des constructions, amenagement de leurs abords et protection des paysages 62
Article 1AUY-12 : Realisation d'aires de stationnement 63
Article 1AUY-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations 64
Article 1AUY-14 : Coefficient d'Occupation du Sol 64
Article 1AUY-15 : Obligations imposees aux constructions, travaux, installations et amenagements, en matiere de performances energetiques et environnementales 64
Article 1AUY-16 : Obligations imposees aux constructions, travaux, installations et amenagements, en matiere d'infrastructures et reseaux de communications electroniques 64

Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 65
Article 2AU-1 : Occupations et utilisation du sol interdites 66
Article 2AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres 66
Article 2AU-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privees et d'acces aux voies ouvertes au public 66
Article 2AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les reseaux 67
Article 2AU-5 : Superficie minimale des terrains constructibles 68
Article 2AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 68
Article 2AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites separatives 68
Article 2AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete 69
Article 2AU-9 : Emprise au sol des constructions 69
Article 2AU-10 : Hauteur maximale des constructions 69
Article 2AU-11 : Aspect exterieur des constructions, amenagement de leurs abords et protection des paysages 69
Article 2AU-12 : Realisation d'aires de stationnement 71
Article 2AU-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations 72
Article 2AU-14 : Coefficient d'Occupation du Sol 72
Article 2AU-15 : Obligations imposees aux constructions, travaux, installations et amenagements, en matiere de performances energetiques et environnementales 72
Article 2AU-16 : Obligations imposees aux constructions, travaux, installations et amenagements, en matiere d'infrastructures et reseaux de communications electroniques 72

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 73

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 73
Article A-1 : Occupations et utilisation du sol interdites 74
Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres 74
Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privees et d'acces aux voies ouvertes au public 76
Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les reseaux 76
Article A-5 : Superficie minimale des terrains constructibles 77
Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 77
Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites separatives 78
Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete 78
Article A-9 : Emprise au sol des constructions 79
Article A-10 : Hauteur maximale des constructions 79
Article A-11 : Aspect exterieur des constructions, amenagement de leurs abords et protection des paysages 79

Article A-12 : Realisation d'aires de stationnement 83
Article A-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations 83
Article A-14 : Coefficient d'Occupation du Sol 84
Article A-15 : Obligations imposees aux constructions, travaux, installations et amenagements, en matiere de performances energetiques et environnementales 84
Article A-16 : Obligations imposees aux constructions, travaux, installations et amenagements, en matiere d'infrastructures et reseaux de communications electroniques 84

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE 85

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 85
Article N-1 : Occupations et utilisation du sol interdites 86
Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres 86
Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privees et d'acces aux voies ouvertes au public 88
Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les reseaux 89
Article N-5 : Superficie minimale des terrains constructibles 90
Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 90
Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites separatives 90
Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriete 91
Article N-9 : Emprise au sol des constructions 91
Article N-10 : Hauteur maximale des constructions 91
Article N-11 : Aspect exterieur des constructions, amenagement de leurs abords et protection des paysages 91
Article N-12 : Realisation d'aires de stationnement 96
Article N-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations 96
Article N-14 : Coefficient d'Occupation du Sol 96
Article N-15 : Obligations imposees aux constructions, travaux, installations et amenagements, en matiere de performances energetiques et environnementales 96
Article N-16 : Obligations imposees aux constructions, travaux, installations et amenagements, en matiere d'infrastructures et reseaux de communications electroniques 96

VI. ANNEXES 1 : NUANCIER DU REGLEMENT 97

VII. ANNEXES 2 : RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 102

VIII. ANNEXE 3 : LEXIQUE 103

Acces 103
Acrotere 103
Affouillement et exhaussement 103
Annexe 103
Bardage 103
Batiment 103
Changement de destination 103
Chassis 103
Clotures 103
Constructions a usage de commerce 104
Constructions a usage d'artisanat 104
Constructions a usage industriel 104
Constructions a usage de bureaux 104
Constructions et installations necessaires aux services publics ou d'interet public 104
Extension d'une construction 104
Façade 105
Habitation legere de loisirs (HLL) 105
Hebergement hotelier : 105
Limite de voie ou d'emprise publique 105
Limite separative 105

LOGEMENT 105
LUCARNE 105
MODENATURE 105
VOIE 105

IX. ANNEXE 4 : BATIMENTS IDENTIFIES COMME POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION 106

I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Parçay-Meslay en Indre-et-Loire.

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est ainsi divisé en :

- 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 :

- **UA** : zone urbanisée à vocation mixte (habitats, équipements, activités) correspond aux parties anciennes du bourg de Parçay-Meslay caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver. Il est créé un secteur **UAc** identifiant l'urbanisation ancienne de coteau avec des règles d'implantation spécifiques.
- **UB** : zone urbanisée à vocation mixte (habitats, équipements, activités) correspond aux extensions récentes du bourg et des hameaux de Mulocherie et de la Quillonnière au sein de laquelle l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée. Il y est créé plusieurs secteurs, afin nortamment d'y organiser la densification de certains espaces :
  - ⇨ **secteur UB1** correspondant au site à densifier de la Thibaudière au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
  - ⇨ **secteur UB2** correspondant au site à densifier de l'Allée des Oiseaux au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
  - ⇨ **secteur UBh** identifiant les hameaux de la Mulocherie et de la Quillonnière, moins densément urbanisés au sein duquel des règles spécifiques sont édictées
  - ⇨ **secteur UBha** : secteur au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif pour être autorisées.
  - ⇨ **secteur UBha1** correspondant au site à densifier de la Mulocherie au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
- **UE** : zone urbanisée à vocation dominante d'équipements collectifs ;

- **UY** : zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'activités artisanales et industrielles identifiant les zones d'activités existantes. Il y est créé deux secteurs :
  - ⇨ **secteur UYh :** secteur au sein duquel la hauteur des constructions est plus strictement limitée
  - ⇨ **secteur UYa :** secteur au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif pour être autorisées

- 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** 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. Pour les sites dont l'équipement en réseaux est encore insuffisant, il est créé une zone **2AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU. Afin de faciliter la traduction règlementaire de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation et de distinguer la vocation de ces espaces, on distinguera :

- **la zone 1AUH** : zone à vocation dominante d'habitat, ouverte à l'urbanisation, identifiant une partie de la Zone d'Aménagement Concertée de la Logerie, au sein de laquelle des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter. Il y est créé deux secteurs :
  - ⇨ **le secteur 1AUH1** correspondant au site de densification du Logis, à l'arrière du centre-ancien,
  - ⇨ **le secteur 1AUH2** correspondant au site d'extension de la Logerie, au nord de la rue de la Thibaudière.
- **la zone 1AUY** : zone à vocation dominante d'activités artisanales et industrielles, ouverte à l'urbanisation, identifiant le site en cours de densification de la zone d'activités des Landes Cassantin, au sein de laquelle des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter. Il y est créé trois secteurs destinés à répondre aux objectifs de spécialisation de la ZAC des Landes Cassantin affichés dans le dossier de création et de réalisation de la ZAC :
  - ⇨ **le secteur 1AUYt** : secteur réservé à l'accueil d'activités sportives, touristiques, culturelles et agricoles
  - ⇨ **le secteur 1AUYs** : secteur réservé à l'accueil d'activités de services
  - ⇨ **le secteur 1AUYi** : secteur réservé à l'accueil d'activités logistiques et industrielles

- **la zone 2AU** avec ses deux secteurs :
  - ⇨ **le secteur 2AUh** : zone à vocation dominante d'habitat, fermée à l'urbanisation, identifiant le site d'extension à plus long terme du reste de la ZAC de la Logerie ;
  - ⇨ **le secteur 2AUy** : zone à vocation dominante d'activités artisanales et industrielles, fermée à l'urbanisation, identifiant le site d'extension projetée à plus long terme de la Zone d'Aménagement Concertée des Landes Cassantin.

- 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. Il y est créé deux secteurs afin d'y permettre la mise en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Ap** : secteur identifiant les espaces à protéger strictement de l'urbanisation afin de préserver la qualité paysagère des abords de certains sites patrimoniaux ;
- **Al** : secteur à vocation de loisirs lié à la Zone d'Aménagement Concertée du quartier de la Logerie

- zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux sites de la commune 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, au sein desquels seule les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'évolution modérée du bâti existant est autorisée, sous conditions. Il y est créé plusieurs secteurs afin d'y permettre la mise en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Na** : secteur identifiant la base aérienne et permettant son évolution ;
- **Nc :** secteur identifiant les coteaux boisés de l'agglomération et permettant leur protection et valorisation ;
- **Nl** : secteur identifiant les sites de loisirs du bourg (parc de la Grande Maison et aire de loisirs) et leur permettant une valorisation encadrée ;
- **Ne** : secteur identifiant les équipements liés aux services publics et collectifs implantés dans un contexte naturel ou agricole et permettant leur évolution

ARTICLE 4 : EMPLACEMENTS 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 démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 6 : ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement, au titre des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

ARTICLE 7 : 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 UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CARACTERE DE LA ZONE UA :

C'est une zone urbanisée à vocation mixte (habitats, équipements, activités) correspond aux parties urbanisées anciennes caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

IDENTIFICATION :

Elle correspond aux parties anciennes du bourg de Parçay-Meslay, l'urbanisation ancienne de coteau y étant identifiée par un secteur spécifique **UAc,** dont le règlement tient compte des spécificités urbaines de ces ensembles (rue des Locquets, partie sud de la rue de la Mairie et rue de la Dorerie).

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

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **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). 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.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par le **périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable de la Thibaudière** faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique pouvant limiter l'autorisation et la nature des constructions et installations autorisées ainsi que les modalités d'assainissement des eaux usées (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique et une information aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est aussi en partie incluse dans une bande de 30 m de part et d'autre de la rue de Parçay (RD129), **au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale,ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Annexes du dossier de PLU).

DESTINATION :

La zone UA 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 UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités agricoles, à l'exception de celles liées à une exploitation agricole existante au sein de la zone à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions et installations à usage d'activités forestières ;
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales et commerciales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure à 12 m² ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle que soit la durée du stationnement ;
- l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- 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 nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE UA-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, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Métropolitain.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

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 du secteur UAc, d'étudier les principes définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la préservation et à la valorisation de l'urbanisation de coteau ;

- ne sont admis, dans l'ensemble de la zone, que les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA-1.

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

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

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 UA-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.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires 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 :

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 gravitairement ou mécaniquement 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 collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la règlementation 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, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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.

Les eaux de lavages doivent être évacuées dans le réseau collectif des eaux usées.

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 UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UA-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.

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

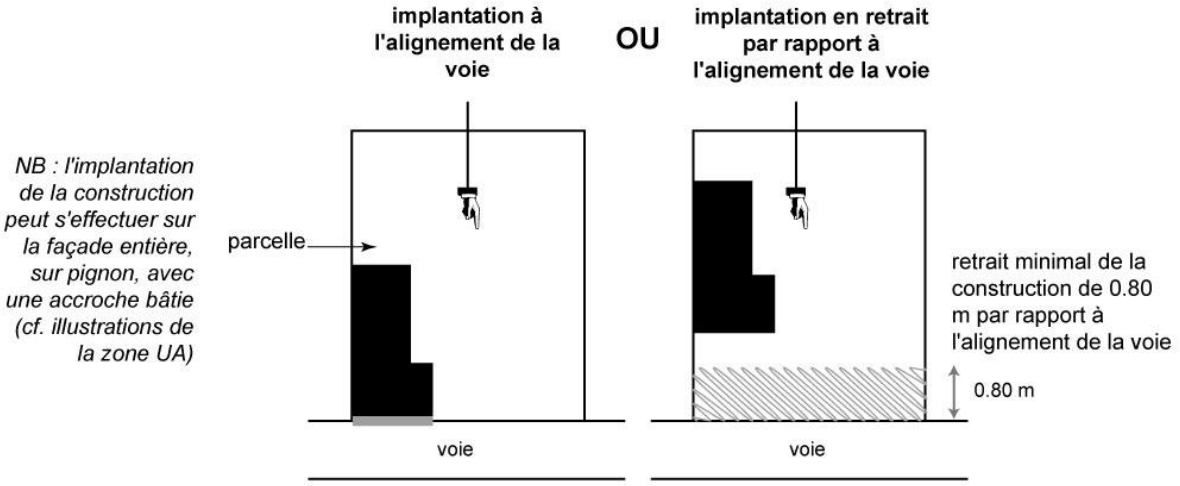
1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Dans l'ensemble du secteur UAc, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...) ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques,
- soit avec un retrait minimal de 0.80 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'annexes et à la réfection, le changement de destination, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

SCHÉMA A TITRE D'EXEMPLE ILLUSTRATIF DE L'ARTICLE UAc-6 :
implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
(expression de la règle générale)

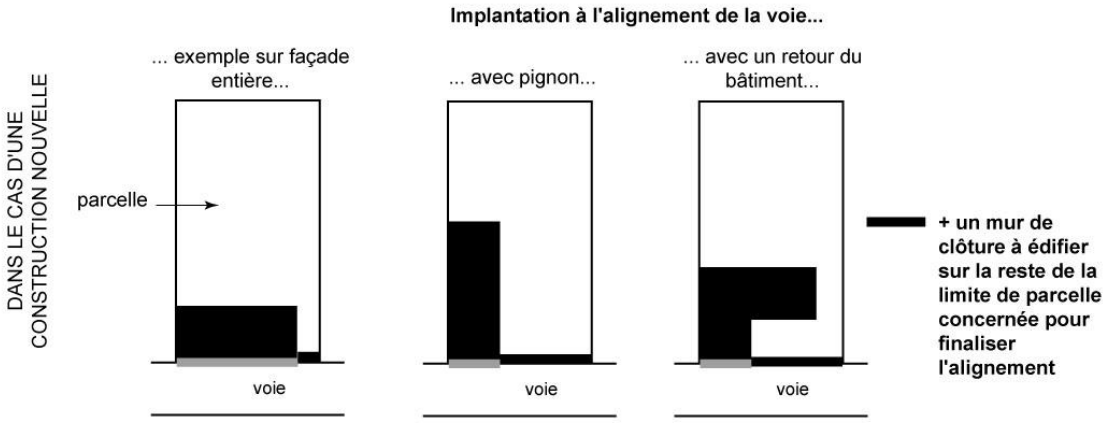


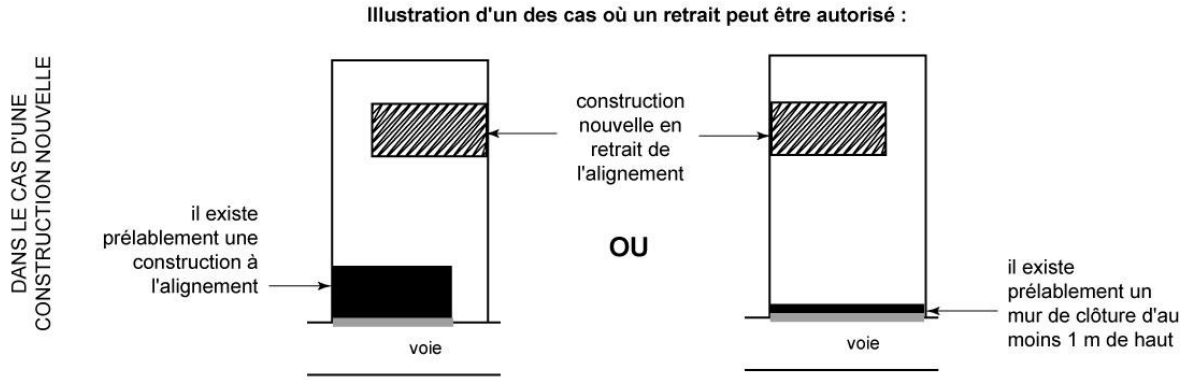
Dans le reste de la zone UA, pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...) ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques. Dans le cas où la construction n'est pas alignée d'un bout à l'autre de la limite de parcelle concernée et qu'il n'y a pas de mur de clôture préexistant, un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1 m doit être édifié pour finaliser l'alignement.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- en cas de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, un retrait pourra être autorisé ;
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1 m qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- dans le cadre de la réalisation d'une annexe ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines, de manière à obtenir une insertion la plus harmonieuse possible ;
- pour tenir compte de contraintes topographiques importantes (exemple : talus, pente, contexte de coteau...), la construction pourra être implantée en retrait.

SCHÉMA A TITRE D'EXEMPLE ILLUSTRATIF DE L'ARTICLE UA-6 (sauf secteur UAc) :
implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
(expression de la règle générale)





2 - EXCEPTION :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, 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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

ARTICLE UA-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.

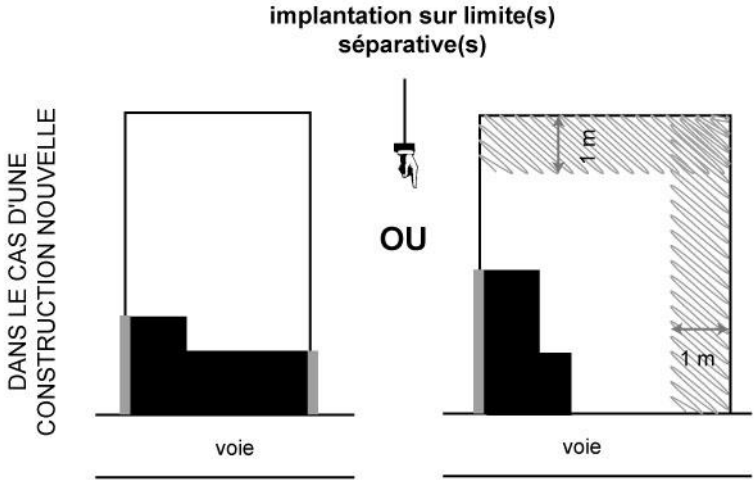
Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...), qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle. La marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 1 m par rapport à cette limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou bien de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

SCHÉMA A TITRE D'EXEMPLE ILLUSTRATIF DE L'ARTICLE UA-7 :
implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
(expression de la règle)



2 - EXCEPTION :

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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

Non règlementé.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur, de même que constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 11 m au faîtage.

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

ARTICLE UA-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.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) 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)[1]. **Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

16 Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés ; les extensions doivent néanmoins suivre les caractéristiques de la construction originelle en termes de volumétrie et de modénatures.**

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 (Chapitres 3 à 6) 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.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

---

[1] Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. La réalisation de sous-sol est interdite.

3. FAÇADES

Aspect

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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs des enduits sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire. En cas de maisons mitoyennes correspondant à des unités foncières différentes, le traitement des façades doit être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries).

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu ou être traités à la chaux dans le cas des bardages bois. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois doit être verticale.

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique…) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé…). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages. En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :**

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun rouge…).

- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :**

Dans le cas de formes architecturales de facture contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée, à condition de suivre la référence au bâti traditionnel en termes de volumétrie et d'implantation. Les toitures terrasse dont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et

foncé. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- ⇨ les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis… ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse (si emprise au sol inférieure à 20 m² ou pour les constructions de taille supérieure, si enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public) ;
- ⇨ les matériaux de toiture seront d'aspect et de qualité similaire à l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge ;
- ⇨ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les matériaux de substitution (ex. : bac acier…) sont autorisés sous réserve d'être de teinte grise ou ardoise, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas et des abris de piscine doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale. L'ossature des vérandas doit être de forme simple.

7 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 1.80 m, à l'exception des murs plein qui n'excéderont pas 1.20 m s'ils sont édifiés en limite de la voie publique. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.80 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Si une clôture donnant sur la voie publique est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.20 m, sans excéder 1.80 m,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 1.80 m.

Si une clôture est édifiée en limite séparative, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 1.80 m.
- d'un grillage simple, à l'exclusion des treillis soudés, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Que la clôture soit édifiée sur la voie publique ou en limite séparative :

- il est interdit de rajouter des dispositifs occultant autres que les panneaux de festonnage ;
- l'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect ;
- les éléments en bois autres que les poteaux seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants ;
- la teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite).

ARTICLE UA-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. Exemples : sur la parcelle privée, sous forme d'un garage ou d'emplacements ; sous la forme d'un parc de stationnement externalisé, etc.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

ARTICLE UA-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.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences adaptées au climat local sont à privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations arbustives, arbres de hautes tiges…).

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieures 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 UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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

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

Non règlementé.

ARTICLE UA-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 UB :

C'est une zone urbanisée à vocation mixte pour ce qui concerne le bourg (habitats, équipements, activités) correspond aux parties récentes urbanisées de la commune avec des formes urbaines et une l'implantation des constructions moins figée que dans le centre ancien historique.

IDENTIFICATION :

La zone UB correspond aux extensions récentes du bourg de Parçay-Melay ainsi qu'aux hameaux de la Mulocherie et de la Quillonnière. Pour ces derniers, un secteur spécifique **UBh** est créé afin de prendre en compte leur moindre densité et leur implantation dans un contexte agricole ou forestier.

L'ensemble de la zone UB est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usée, d'électricité...) nécessaires à son urbanisation, **à l'exception du hameau de la Mulocherie, identifié par le secteur UBha,** au sein duquel les constructions produisant des eaux usées doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Il est créé d'autres secteurs, afin d'y organiser la densification de certains espaces :

- ⇨ **secteur UB1** correspondant au site à densifier de la Thibaudière au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
- ⇨ **secteur UB2** correspondant au site à densifier de l'Allée des Oiseaux au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter ;
- ⇨ **secteur UBha1** correspondant au site à densifier de la Mulocherie au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **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). 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.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par le **périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable de la Thibaudière** faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique pouvant limiter l'autorisation et la nature des constructions et installations autorisées ainsi que les modalités d'assainissement des eaux usées (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique des constructions et une information à diffuser aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est aussi en partie incluse dans une bande de 30 m de part et d'autre de la rue de Parçay (RD129) et 100 m de part et d'autre de l'A10, **au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Annexes du dossier de PLU).

DESTINATION :

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi que dans le bourg 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 l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.

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

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Sont interdites, dans l'ensemble du secteur UBh, y compris les secteurs UBha et UBha1, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités agricoles, à l'exception de celles liées à une exploitation agricole existante au sein de la zone à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions et installations à usage d'activités forestières ;
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
- les constructions et installations à usage d'activités commerciales ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure à 12 m² ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle que soit la durée du stationnement ;
- l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- 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 nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

- Sont interdites, dans le reste de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités agricoles, à l'exception de celles liées à une exploitation agricole existante au sein de la zone à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions et installations à usage d'activités forestières ;
- les constructions et installations à usage d'activité industrielle ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales et de services générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure à 12 m² ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle que soit la durée du stationnement ;
- l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- 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 nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE UB-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, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Métropolitain.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

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 UB1 à UB2 et UBha1, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à une densification organisée de ces sites ;

et sous réserve, dans l'ensemble de la zone, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le BIMBY, dans le cas d'une division parcellaire en vue de construire une nouvelle habitation sur une parcelle déjà bâtie ;

- <u>uniquement dans une bande de 15 m en limite séparative avec une zone A (cf. limites concernées au Règlement-Document graphique</u>, au sein du secteur UBh et à l'exclusion du secteur UBha1, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des bâtiments existants implantés dans le secteur UBh, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol après une ou plusieurs extensions successives reste inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- les annexes aux constructions implantées dans le secteur UBh (garage, abri de jardin…) et de piscines sous réserve que l'emprise au sol additionnée de l'ensemble des annexes soit inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière sauf dans le cas des piscines et de leur couverture pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
- les abris ouverts pour animaux, sous réserve que l'emprise au sol additionnée de l'ensemble des abris soit inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière ;
- 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 du secteur 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…) ;

- <u>uniquement dans une bande de 15 m en limite séparative avec un Espace Boisé Classé (cf. limites concernées au Règlement-Document graphique</u>, dans l'ensemble de la zone UB, ne sont admis, que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des bâtiments existants implantés dans la zone, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol après une ou plusieurs extensions successives reste inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;

- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², à raison d'un abri de jardin par unité foncière ;
- 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 du secteur 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…) ;

- et ne sont admis, dans le reste de la zone, que les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB-1.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

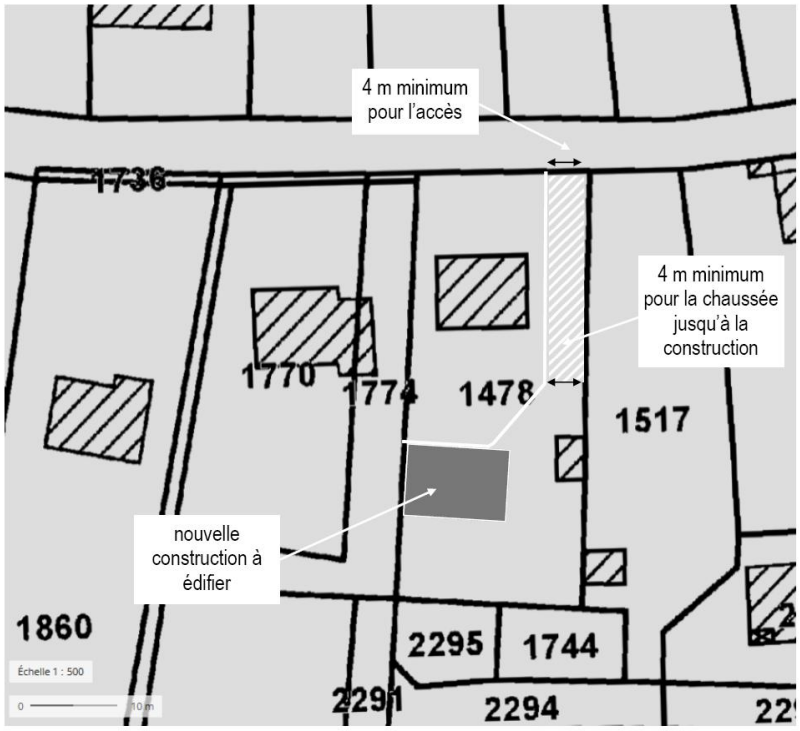
Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu par une servitude de passage.

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.

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. La largeur de l'accès puis de la chaussée jusqu'à la construction à desservir des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum (cf. schéma explicatif ci-dessous illustrant du cas particulier du découpage d'un nouveau lot) :



De plus, dans le secteur UBha1 de la Mulocherie, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la création d'accès automobiles individuels ou groupés sur la route de Vernou est interdite. En outre, un cheminement piétonnier doit être aménagé au long de la route de Vernou (RD76).

De plus, dans le secteur UB1 de la Thibaudière, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, la création de nouveaux accès automobiles individuels ou groupés sur la rue de la Thibaudière ou de la Logerie est interdite (les accès existants doivent être utilisés).

De plus, dans le secteur UB2 de l'Allée des Oiseaux, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, une voie de desserte doit être aménagée entre la rue de la Thibaudière et l'Allée des Oiseaux.

ARTICLE UB-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.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- **Au sein du secteur UBha :**

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.

Si un réseau collectif d'assainissement est réalisé, il y a obligation de s'y raccorder.

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

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires 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 :

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 gravitairement ou mécaniquement 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 collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la règlementation 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, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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.

Les eaux de lavages doivent être évacuées dans le réseau collectif des eaux usées.

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 UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UB-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.

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

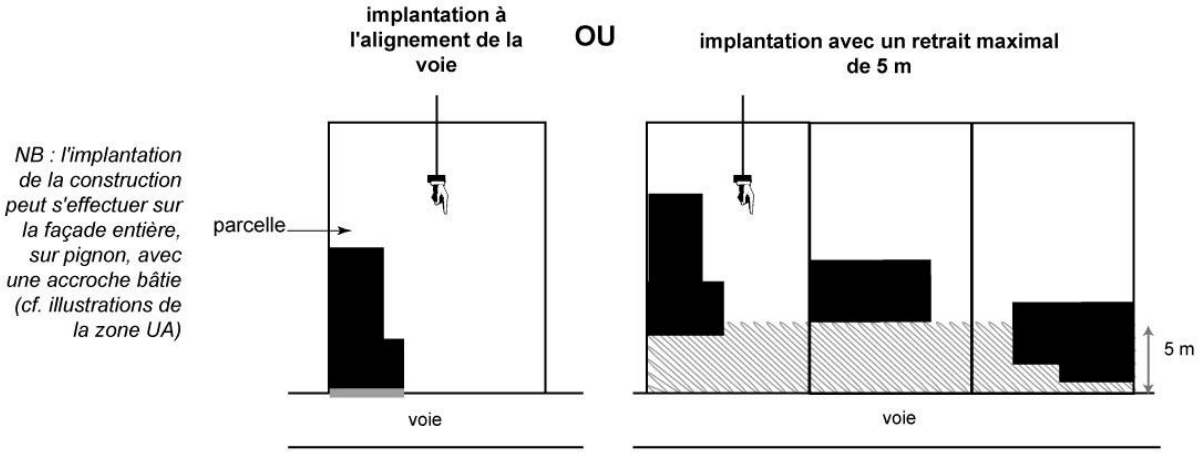
1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...) ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques,
- soit avec un retrait maximal de 5 m par rapport à l'alignement de ces voies. Un retrait supérieur à 5 m pourra être autorisé dans le cas d'une division parcellaire, de contraintes topographiques importantes (exemple : talus, pente, contexte de coteau...) ou de réalisation d'une construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt public (équipement collectif).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'annexes et à la réfection, le changement de destination, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

SCHÉMA A TITRE D'EXEMPLE ILLUSTRATIF DE L'ARTICLE UB-6 :
implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
(expression de la règle générale)



2 - EXCEPTION :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, 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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

ARTICLE UB-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.

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

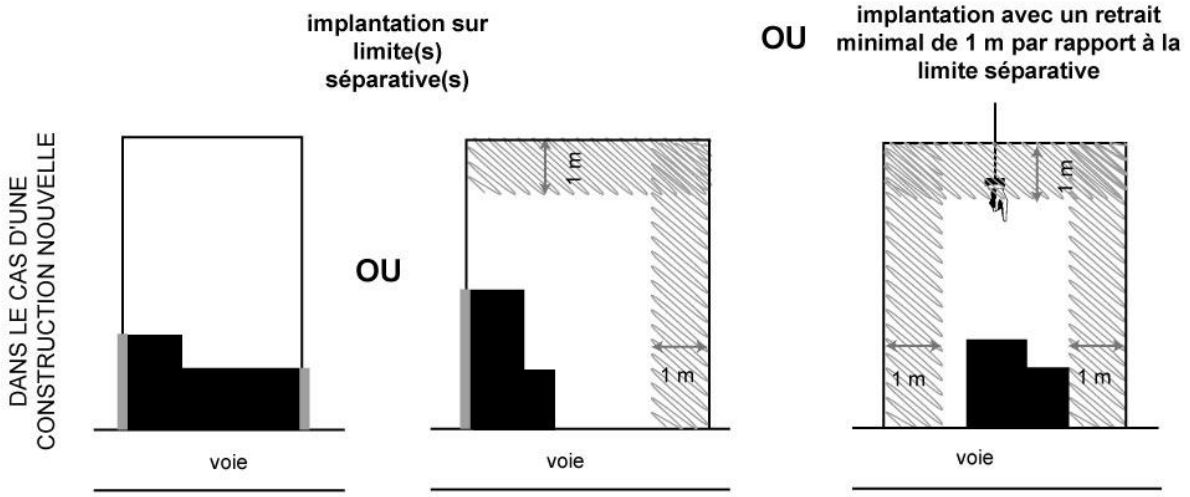
1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit au moins sur une limite séparative (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...), qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle,
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou bien en cas d'extension, de réfection, changement de destination ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

SCHÉMA A TITRE D'EXEMPLE ILLUSTRATIF DE L'ARTICLE UB-7 :
implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
(expression de la règle)



2 - EXCEPTION :

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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

Non règlementé.

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur, de même que constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 9 m au faîtage. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (équipement collectif).

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

ARTICLE UB-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.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) 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)[2]. **Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés ; les extensions doivent néanmoins suivre les caractéristiques de la construction originelle en termes de volumétrie et de modénatures.**

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 (Chapitres 3 à 6) peuvent ne

---

[2] Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. La réalisation de sous-sol est interdite.

3. FAÇADES

Aspect

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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs des enduits sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire. En cas de maisons mitoyennes correspondant à des unités foncières différentes, le traitement des façades doit être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries).

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu ou être traités à la chaux dans le cas des bardages bois. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique…) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé…). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages. En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :**

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun rouge…).

- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :**

Dans le cas de formes architecturales de facture contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée, à condition de suivre la référence au bâti traditionnel en termes de volumétrie et d'implantation. Les toitures terrasse dont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- ⇨ les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis… ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse (si emprise au sol inférieure à 20 m² ou pour les constructions de taille supérieure, si enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public) ;
- ⇨ les matériaux de toiture seront d'aspect et de qualité similaire à l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge ;
- ⇨ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les matériaux de substitution (ex. : bac acier…) sont autorisés sous réserve d'être de teinte grise ou ardoise, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas et des abris de piscine doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale. L'ossature des vérandas doit être de forme simple.

7 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 1.80 m, à l'exception des murs plein qui n'excéderont pas 1.20 m s'ils sont édifiés en limite de la voie publique. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.80 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Si une clôture donnant sur la voie publique est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.20 m, sans excéder 1.80 m,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 1.80 m,
- d'un grillage simple, à l'exclusion des treillis soudés, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Si une clôture est édifiée en limite séparative, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 1.80 m,
- d'un grillage simple, à l'exclusion des treillis soudés, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Que la clôture soit édifiée sur la voie publique ou en limite séparative :

- il est interdit de rajouter des dispositifs occultant autres que les panneaux de festonnage ;
- l'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect ;
- les éléments en bois autres que les poteaux seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants ;
- la teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite).

ARTICLE UB-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. Exemples : sur la parcelle privée, sous forme d'un garage ou d'emplacements ; sous la forme d'un parc de stationnement externalisé, etc.

Il est ainsi exigé pour les constructions à usage de logement, 2 places minimum de stationnement par logement. Cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

ARTICLE UB-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.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences adaptées au climat local sont à privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations arbustives, arbres de hautes tiges…).

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

De plus, dans le secteur UBha1 de la Mulocherie, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, un espace public paysager d'une emprise minimale de 700 m² doit être aménagé, en lisière avec la rue de la Mulocherie. S'il n'occupe pas l'ensemble de la lisière avec la rue de la Mulocherie, cet espace public devra se poursuivre par un traitement paysager qui prendra la forme d'une haie souple ou bien d'arbres ou arbustes en bosquets plantés de manière aléatoire au long de cette rue. Un traitement paysager favorisant la préservation d'un premier plan qualitatif sur le hameau de la Mulocherie depuis la RD76 (route de Vernou) doit également être réalisé au long de la RD76.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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

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

Non règlementé.

ARTICLE UB-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 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CARACTERE DE LA ZONE UE :

C'est une zone urbanisée à vocation dominante d'équipements collectifs.

IDENTIFICATION :

Elle correspond au site de la Pinotière, dans la continuité du pôle d'équipements du centre-bourg et de la salle des fêtes.

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

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **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). 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.

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique et une information aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est aussi en partie incluse dans une bande de 30 m de part et d'autre de la rue de Parçay (RD129) et de 300 m de part et d'autre de l'A10, **au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Annexes du dossier de PLU).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Elles visent à permettre l'installation de nouveaux équipements collectifs, tout en veillant à leur intégration paysagère et en prenant en compte la proximité d'habitations.

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

ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE-2.

ARTICLE UE-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, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Métropolitain.

- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

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 nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (exemple : équipements collectifs, sportifs, culturels, de santé, d'enseignement, jeunesse et petite enfance...) ;
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les éoliennes destinées à une consommation domestique, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et urbaine de l'environnement ;
- 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 UE-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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. La largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum.

ARTICLE UE-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.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires 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 :

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 gravitairement ou mécaniquement 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 collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la règlementation 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, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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.

Les eaux de lavages doivent être évacuées dans le réseau collectif des eaux usées.

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 UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UE-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.

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 l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...) ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques,
- soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'annexes et à la réfection, le changement de destination, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - EXCEPTION :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, 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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

ARTICLE UE-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.

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 doivent être implantées :

- soit au moins sur une limite séparative (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...), qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle,
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou bien en cas d'extension, de réfection, changement de destination ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - EXCEPTION :

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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

Non règlementé.

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE-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.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) 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)[3]. **Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés. Ils peuvent dans ce cas, ne pas respecter les dispositions des chapitres suivants 3 à 6).**

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 (Chapitres 3 à 6) 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.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines. La réalisation de sous-sol est interdite.

3. FAÇADES

Aspect

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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs des enduits sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire. En cas de maisons mitoyennes correspondant à des unités foncières différentes, le traitement des façades doit être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries).

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu ou être traités à la chaux dans le cas des bardages bois. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

---

[3] Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé…). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :**

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun rouge…).

- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :**

Dans le cas de formes architecturales de facture contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée, à condition de suivre la référence au bâti traditionnel en termes de volumétrie et d'implantation. Les toitures terrasse dont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- ⇨ les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis… ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse (si emprise au sol inférieure à 20 m² ou pour les constructions de taille supérieure, si enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public) ;
- ⇨ les matériaux de toiture seront d'aspect et de qualité similaire à l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge ;
- ⇨ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas et des abris de piscine doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale. L'ossature des vérandas doit être de forme simple.

7 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m, à l'exception des murs plein qui n'excéderont pas 1.20 m s'ils sont édifiés en limite de la voie publique.

Si une clôture donnant sur la voie publique est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.20 m, sans excéder 2 m,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 2 m,
- d'un grillage simple, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Il est interdit de rajouter des dispositifs occultant autres que les panneaux de festonnage.

L'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect ;

Les éléments en bois autres que les poteaux seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants ;

La teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite).

ARTICLE UE-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, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

ARTICLE UE-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.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences adaptées au climat local sont à privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia,

herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations arbustives, arbres de hautes tiges…).

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieures 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 UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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

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

Non règlementé.

ARTICLE UE-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 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CARACTERE DE LA ZONE UY :

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

IDENTIFICATION :

La zone UY identifie les zones d'activités existantes de la Coudrière, du Papillon, des Ailes, de Chizay, de Martigny et de la Fosse Neuve, ainsi qu'une entreprise isolée, au nord de Fosse Neuve. **Un secteur UYh** est créé à Fosse Neuve afin de prendre en compte sa proximité avec le bourg en y limitant la hauteur des constructions.

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

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par **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). 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) ;

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques technologiques suivants :

- **la canalisation de transport de gaz Monnaie/Saint-Symphorien,** générant une servitude d'utilité publique et étant également soumise à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, instituant des périmètres de danger et limitant notamment la densité des constructions aux abords de la canalisation (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU) ;
- **le pipeline Monnaie/Parçay-Meslay** générant une servitude d'utilité publique.

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique et une information aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est aussi en partie incluse dans une bande de 30, 100 ou 250 m de part et d'autre de la RD910 et de 300 m de part et d'autre de l'A10, **au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Annexes du dossier de PLU).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Elles visent à permettre l'évolution des activités en place et l'installation de nouvelles par densification des espaces encore disponibles, tout en veillant à leur intégration paysagère et à la qualification de leurs abords, notamment en lien avec la RD910.

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

ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UY-2.

ARTICLE UY-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, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Métropolitain.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

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 d'hébergement hôtelier ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs) compatibles avec la vocation de la zone (exemples : services techniques, caserne de pompiers, déchetterie...) ;
- les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone ;
- les parcs de stationnement ;
- les habitations directement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, à condition d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activités et d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité à une activité autorisée dans la zone ;
- les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans 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 UY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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.

La création d'accès individuels directs sur la RD910 est interdite.

ARTICLE UY-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.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- **Au sein du secteur UYa :**

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.

Si un réseau collectif d'assainissement est réalisé, il y a obligation de s'y raccorder.

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

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires 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, 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 gravitairement ou mécaniquement 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 collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la règlementation 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, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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 UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UY-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.

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 :

- **Par rapport à la RD910**, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement de cette voie.
- **Par rapport aux autres voies**, les constructions doivent être implantées :
  - ⇨ soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
  - ⇨ soit avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou bien de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - EXCEPTION :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, 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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

ARTICLE UY-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.

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 doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s), si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, par exemple),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou bien de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - EXCEPTION :

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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

Non règlementé.

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur, de même que constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

- **Dans le secteur UYh**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

  Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
- **Dans le reste de la zone**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

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

ARTICLE UY-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.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 5) 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)[4].

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

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 (Chapitres 3 à 6) peuvent ne

---

[4] Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3. FAÇADES

Aspect

Toutes les façades, de tous les bâtiments, doivent être harmonieusement traitées, qu'elles donnent sur la RD910 ou une voie de desserte interne.

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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu ou être traités à la chaux dans le cas des bardages bois. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de bâtiments n'ayant pas été réalisés selon cette gamme de teinte, le réemploi de la teinte d'origine est toléré.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

En outre, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, il convient de jouer sur les volumes pour dissocier du volume principal tout ou partie des fonctions annexes (hall d'entrée, bureaux, local technique…).

4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les toitures non masquées par un acrotère doivent être d'aspect mat et de couleur grise ou ardoise teintée dans la masse, sinon végétalisées.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée.

5 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des motifs de sécurité.

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage ajouré sur piquets métalliques ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

ARTICLE UY-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 pour les véhicules de livraisons et de services, du personnel et du personnel, de la clientèle et des usagers.

Les surfaces réservées au stationnement ne peuvent être ainsi inférieures à :

- 10% de la surface à usage de locaux artisanaux et industriels ou d'entrepôts,

- 40% de la surface à usage de locaux commerciaux ou de services
- 50% de la surface à usage de bureaux.

En cas de changement de destination ou d'extension, le nombre de place de stationnement devra être réévalué.

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

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

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences adaptées au climat local sont à privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations arbustives, arbres de hautes tiges…).

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

De plus, au sein de la marge de recul de 10 m avec l'alignement de la RD910 aucun stationnement, dépôt ou stockage ne peut être installé. Cette marge de recul doit être traitée en espace paysager de qualité sur une surface engazonnée ou plantée d'essences couvre-sol limitant son entretien (ex : arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets, espace végétalisé accueillant la gestion des eaux pluviales...).

De plus, au sein du secteur UYh, les limites séparatives contiguës à la zone A ou au secteur Al doivent faire l'objet de la plantation d'une haie souple dense.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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

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

Non règlementé.

ARTICLE UY-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.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CARACTERE DE LA ZONE 1AUH :

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'habitat correspondant à un secteur de développement qui devra être urbanisé dans les conditions fixées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

IDENTIFICATION :

Elle identifie la Zone d'Aménagement Concernée de la Logerie, au sein de laquelle des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont prescrites afin d'y organiser une urbanisation cohérente et en harmonie avec les espaces urbanisés environnants, et notamment son articulation harmonieuse avec le centre-ancien de Parçay-Meslay, à l'arrière du Logis et de l'Eglise, protégés au titre des Monuments Historiques.

Ce site peut 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 la zone.

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

- ⇨ **le secteur 1AUH1** correspondant au site du Logis, à l'arrière du centre-ancien,
- ⇨ **le secteur 1AUH2** correspondant au site de la Logerie, au nord de la rue de la Thibaudière.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par **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). 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).

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** impliquant une isolation phonique des constructions et la diffusion de l'information aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

DESTINATION :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de Parçay-Meslay à court ou moyen termes, en matière d'accueil de population nouvelle, et éventuellement de nouveaux commerces, services et équipements en complément des terrains libres ponctuels à combler dans le reste de l'agglomération.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

L'urbanisation doit être réalisée sous forme organisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les dispositions réglementaires édictées visent 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 et agricole, le cas échéant. Elles sont complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

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

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

ARTICLE 1AUH-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, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Métropolitain.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

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 et de programmation 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 dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,

et sous réserve :

- **pour le secteur 1AUH1** de correspondre à une opération comprenant au minimum 60 logements et intégrant 15% minimum de logements aidés (location, location-accession, accession sociale) en application des articles L.151-26 et L.151-15 du Code de l'urbanisme. Un nombre inférieur de logements pourra être autorisé, s'il est justifié par la prise en compte de contraintes techniques (gestion des eaux pluviales, par exemple) ou par l'intégration de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (équipement collectif) au programme ;
- **pour le secteur 1AUH2** de correspondre à une opération comprenant au minimum 85 logements et intégrant 15% minimum de logements aidés (location, location-accession, accession sociale) en application des articles L.151-26 et L.151-15 du Code de l'urbanisme. Un nombre inférieur de logements pourra être autorisé, s'il est justifié par la prise en compte de contraintes techniques (gestion des eaux pluviales, par exemple) ou par l'intégration de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (équipement collectif) au programme ;

que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'habitations et leurs annexes, les abris de jardin devant être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (équipement collectif) ;

- les constructions et installations à usage de commerce, de bureau, d'activité artisanale, à condition 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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 1AUH-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.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires 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 :

Après gestion sur le site, les excédents d'eau pourront être envoyés gravitairement ou mécaniquement au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration sur le site ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, 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.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la règlementation 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, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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.

Les eaux de lavages doivent être évacuées dans le réseau collectif des eaux usées.

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 1AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH-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.

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 :

Afin de structurer les voies de desserte et les places et placettes existantes ou à créer et reprendre la logique d'implantation du bâti dans le centre ancien, la forme urbaine générée par l'urbanisation du secteur devra privilégier les accroches bâties à l'alignement, sans que l'on soit obligatoirement dans un systématisme. Des implantations en retrait pourront être autorisées, si elles sont justifiées par un parti pris urbanistique ou des contraintes techniques : constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (équipement collectif), raccordement aux réseaux, orientation des façades principales optimale pour bénéficier des apports gratuits du soleil, prise en compte de l'intimité... Les constructions implantées en retrait doivent respecter un retrait minimal de 0.80 m par rapport à l'alignement.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou bien de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - EXCEPTION :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, 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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

ARTICLE 1AUH-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.

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 doivent être implantées au moins sur une limite séparative (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...), qu'elle soit latérale ou de fond de parcelle. La marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 1 m par rapport à cette limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (équipement collectif), d'annexes ou bien de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - EXCEPTION :

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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE 1AUH-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur, de même que constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 8 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 11 m au faîtage.

ARTICLE 1AUH-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.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) 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)[5]. **Dans les périmètres de protection des Monuments**

[5] Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

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 (Chapitres 3 à 6) 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.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3. FAÇADES

Aspect

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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs des enduits sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire. En cas de maisons mitoyennes correspondant à des unités foncières différentes, le traitement des façades doit être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries).

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu ou être traités à la chaux dans le cas des bardages bois. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé…).

4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :**

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun rouge…).

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :**

Dans le cas de formes architecturales de facture contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée, à condition de suivre la référence au bâti traditionnel en termes de volumétrie et d'implantation. Les toitures terrasse dont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- ⇨ les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis… ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse (si emprise au sol inférieure à 20 m² ou pour les constructions de taille supérieure, si enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public) ;
- ⇨ les matériaux de toiture seront d'aspect et de qualité similaire à l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge ;
- ⇨ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas et des abris de piscine doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale. L'ossature des vérandas doit être de forme simple.

7 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Pour les permis groupés et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 1.80 m, à l'exception des murs plein qui n'excéderont pas 1.20 m s'ils sont édifiés en limite de la voie publique. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.80 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Si une clôture donnant sur la voie publique est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.20 m, sans excéder 1.80 m,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 1.80 m,
- d'un grillage simple, à l'exclusion des treillis soudés, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Si une clôture est édifiée en limite séparative, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 1.80 m,
- d'un grillage simple, à l'exclusion des treillis soudés, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Que la clôture soit édifiée sur la voie publique ou en limite séparative :

- il est interdit de rajouter des dispositifs occultant autres que les panneaux de festonnage ;
- l'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect ;
- les éléments en bois autres que les poteaux seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants ;
- la teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite).

ARTICLE 1AUH-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. Exemples : sur la parcelle privée, sous forme d'un garage ou d'emplacements ; sous la forme d'un parc de stationnement externalisé, etc.

Il est ainsi exigé pour les constructions à usage de logement, 2 places minimum de stationnement par logement. Cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

ARTICLE 1AUH-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.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences adaptées au climat local sont à privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations arbustives, arbres de hautes tiges…).

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieures 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 1AUH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH-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 PRÉSENTATION (PIÈCE N°1)

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUY

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services correspondant à un secteur de développement qui devra être urbanisé dans les conditions fixées par l'orientation d'aménagement et de programmation du Cassantin et le règlement.

IDENTIFICATION

La zone 1AUY correspond à la Zone d'Aménagement Concertée du Cassantin. Le règlement du PLU distingue trois secteurs destinés à répondre aux objectifs de spécialisation de la ZAC du Cassantin inscrits dans le dossier de création et de réalisation de la ZAC :

- **le secteur 1AUYt** : secteur réservé à l'accueil d'activités sportives, touristiques, culturelles et agricoles ;
- **le secteur 1AUYs** : secteur réservé à l'accueil d'activités de services ;
- **le secteur 1AUYi** : secteur réservé à l'accueil d'activités logistiques et industrielles.

La zone 1AUY est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, eaux usées, eaux pluviales) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques technologiques suivants :

- **la canalisation de transport de gaz Monnaie/Saint-Symphorien,** générant une servitude d'utilité publique et étant également soumise à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, instituant des périmètres de danger et limitant notamment la densité des constructions aux abords de la canalisation (cf. rapport de présentation et pièces annexes du dossier de PLU) ;

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique et une information des pétitionnaires, le cas échéant (cf. rapport de présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est aussi en partie incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RM910 et dans une bande de 250 m de part et d'autre de l'autoroute A28, **au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. classement sonore des infrastructures de transports terrestres, annexes du dossier de PLU).

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par **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). 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).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Elles visent à permettre l'évolution des activités en place et l'installation de nouvelles par densification des espaces encore disponibles, tout en favorisant la gestion à la parcelle des eaux pluviales et en veillant à leur intégration paysagère et à la qualification de leurs abords, notamment en lien avec l'A28, la RM910 et la voie ferrée Tours-Château-Renault.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUY-2 et notamment les parcs photovoltaïques au sol, à l'exception des ombrières, à condition qu'elles soient implantées en dehors des espaces en pleine terre.

ARTICLE 1AUY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À 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, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Métropolitain.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

À 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 admis, 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 et de programmation définis aux orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),
- d'être intégrés dans une opération cohérente, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- d'être urbanisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,

au sein du <u>secteur 1AUYt</u>, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités artisanales et de commerces ;
- les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation du secteur (exemple : équipement touristique, sportif...) ;
- les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur ;
- les parcs de stationnement ;
- les habitations directement nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans le secteur, à condition d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activités et d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- les constructions et installations à usage d'activité agricole liées à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU ;
- 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 du secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

au sein du <u>secteur 1AUYs</u>, les occupations et 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 d'hébergement hôtelier ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation du secteur (exemple : services techniques, caserne de pompiers...) ;
- les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur ;
- les parcs de stationnement ;
- les habitations directement nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans le secteur, à condition d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activités et d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité autorisée dans le secteur ;
- 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 du secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

au sein du <u>secteur 1AUYi</u>, les occupations et 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 nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation du secteur (exemple : services techniques, caserne de pompiers, déchetterie...) ;
- les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur ;
- les parcs de stationnement ;
- les habitations directement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur, à condition d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activités et d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité autorisée dans la zone ;
- les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans le secteur ;
- 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 du secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

3 - PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL À PRÉSERVER

Les éléments bâtis et non bâtis à préserver sont identifiés par le règlement graphique du PLU.

Une réhabilitation, une extension ou une surélévation des bâtiments à préserver peut-être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

La démolition des annexes et des extensions ne correspondant pas à l'architecture de la construction principale et celle des autres bâtiments dont la construction est postérieure à 1950 peuvent être autorisées lorsque leur état de vétusté ou l'absence d'usage le justifie.

Tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des espaces non bâtis identifiés par le règlement graphique du PLU peut être refusé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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 1AUY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1.1 EAU À USAGE NON DOMESTIQUE

Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire les conditions définies par le règlement en vigueur. Celui-ci ne doit pas nuire aux besoins domestiques de la population et doit rester dans la limite de la capacité des installations publiques, en application du règlement de service de la Métropole.

1.2 EAU À USAGE DOMESTIQUE

Lorsqu'elles requièrent une alimentation en eau, le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire selon les conditions définies par le règlement de service de la Métropole.

2. EAU À USAGE INDUSTRIEL

Les constructeurs doivent fournir la justification du volume de consommation en eau et leur mode d'alimentation qui ne doit en aucun cas porter préjudice à l'environnement et respecter la règlementation en vigueur.

3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Toutes les installations sanitaires desservies par un réseau public d'eaux usées doivent être raccordées.

3.1 ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Toutes les installations sanitaires des constructions situées dans le zonage d'assainissement collectif et desservis par un réseau public d'eaux usées doivent être raccordées. Il ne doit être rejeté au réseau public d'assainissement que des effluents respectant les conditions fixées par les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

NB : En cas de rejet d'eaux usées non domestiques une autorisation de déversement devra être demandée à Tours Métropole en application du règlement de service en vigueur.

3.2 ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Pour toutes les autres constructions situées dans la zone d'assainissement non collectif ou non desservies par un réseau public, la mise en place d'un assainissement individuel conforme au règlement de service est obligatoire.

4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le constructeur ou l'aménageur veille à limiter par tout moyen l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet et met en œuvre une gestion intégrée de l'eau à la parcelle en respectant le cycle naturel de l'eau. Pour mémoire, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales en surface en favorisant l'infiltration superficielle de la goutte d'eau au plus près de son point de chute et en limitant l'imperméabilisation des sols pour réduire le ruissellement.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet. Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

En cas d'une impossibilité technique justifiée de procéder totalement à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, après accord de Tours Métropole, le rejet régulé de l'excédent pourra être dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers des espaces aménagés sur le domaine public (noue, fossé, réseau, voirie…) en respectant le règlement des eaux pluviales de Tours Métropole.

La gestion des eaux pluviales devra être intégrée à l'aménagement des espaces du projet en privilégiant au maximum l'utilisation du végétal (noue, jardin creux, merlon planté…) et si nécessaire de volumes de rétention complémentaires, mutualiser les voies, stationnements et cheminements avec des structures drainantes et des revêtements perméables de préférence. D'une manière générale, Il est important de ne pas créer d'ouvrage spécifique pour les eaux pluviales mais de toujours penser l'espace avec au minimum une double fonction et de soigner son intégration paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'équipements accueillant du public, de commerce et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration ou d'hôtels, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que bassin d'infiltration ou de rétention…) doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres et d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement bâti et naturel et réduisant l'effet d'îlot de chaleur urbain ;

- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, cheminements…).

5. RÉSEAUX DIVERS

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation d'une construction sera réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public conformément à la règlementation en vigueur.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

6. GESTION DES DÉCHETS

Conformément au règlement en vigueur de Tours Métropole Val de Loire, les constructions doivent prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets sur le domaine privé.

ARTICLE 1AUY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUY-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. 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 RÈGLE

Par rapport à l'autoroute A28, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- à l'ouest du fossé communal de la Pérauderie, 60 mètres par rapport à l'axe de cette voie ;
- à l'est du fossé communal de la Pérauderie, 50 mètres par rapport à l'axe de cette voie.

Par rapport à la RM910, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement de cette voie.

Par rapport à la voie ferrée Tours-Château-Renault, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 20 mètres par rapport à la limite légale du domaine public ferroviaire.

Par rapport aux limites cadastrales du fossé communal de la Pérauderie, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 30 mètres.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou bien de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - EXCEPTION

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, 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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

ARTICLE 1AUY-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. 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 RÈGLE

Les constructions situées en limite de la zone A devront être implantées en retrait, avec un recul minimal de 20 mètres.

Les autres constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s), si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, par exemple),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou bien de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - EXCEPTION

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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

ARTICLE 1AUY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE 1AUY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

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

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

L'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1AUY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur, de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et les ouvrages de production d'énergie.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée au sommet de l'acrotère ou au faîtage, ne peut excéder :

- dans les secteurs 1AUYs, 1AUYt et 1AUYia : 15 mètres ;
- dans le secteur 1AUYib : 20 mètres.

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

ARTICLE 1AUY-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GÉNÉRALITÉS

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.

En application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (paragraphes 3 à 5) 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)[1].

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

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 (paragraphes 3 à 6) 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

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3 - FAÇADES

Toutes les façades, de tous les bâtiments, doivent être harmonieusement traitées, qu'elles donnent sur l'autoroute A28, la RM910, la voie ferrée Tours-Château-Renault ou une voie de desserte interne.

---

[1] Article R111-23 du code de l'urbanisme, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1.
Pour l'application de l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4° Les pompes à chaleur ;
5° Les brise-soleils.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de 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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier joint en annexe du règlement parmi les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris verts et des gris bleus ou être traités à la chaux dans le cas des bardages bois. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de bâtiments n'ayant pas été réalisés selon cette gamme de teinte, le réemploi de la teinte d'origine est toléré.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

En outre, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, il convient de jouer sur les volumes pour dissocier du volume principal tout ou partie des fonctions annexes (hall d'entrée, bureaux, local technique…).

4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les toitures non masquées par un acrotère doivent être d'aspect mat et de couleur grise ou ardoise teintée dans la masse, sinon végétalisées.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

5 - DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER

Volumétrie, façades, toitures et matériaux

La volumétrie des bâtiments à préserver doit être conservée (volume au sol et toiture).

Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière.

Les extensions (y compris les appentis et vérandas) doivent présenter une volumétrie inférieure à celle du bâtiment principal à préserver et une largeur inférieure à la façade contre laquelle elles sont adossées.

Les réhabilitations et les extensions doivent respecter la composition et le traitement d'origine des façades du bâtiment à préserver (modénature).

Pour les constructions anciennes (maçonneries traditionnelles en moellon ou pierre de taille), les enduits seront réalisés à la chaux naturelle mélangée avec des sables locaux.

Lorsque la toiture est traditionnelle, la pente du toit et les matériaux utilisés localement (ardoise naturelle et petite tuile plate) doivent être conservés sur les bâtiments existants.

Percements

Les percements existants doivent être conservés et le cas échéant restaurés. Ils peuvent être restitués s'ils ont été modifiés.

La création de nouveaux percements doit être limitée afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.

Ils doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante ou être réalisés sur des façades arrière ou latérales.

Ces percements doivent obligatoirement reprendre les proportions et le rythme des ouvertures existantes et s'intégrer à la composition des façades.

Matériaux

Seuls sont autorisés en couvertures les matériaux locaux d'origine naturelle (ardoise naturelle, petite tuile plate).

La rénovation thermique du bâti ancien doit tenir compte du caractère perspirant des enveloppes maçonnées. En cas de reprise des enduits extérieurs, ou d'isolation thermique par l'extérieur, les façades doivent être revêtues d'un matériau permettant aux maçonneries anciennes de respirer.

Pour les constructions anciennes (maçonneries traditionnelles en moellons de calcaire ou pierre de taille), les enduits seront réalisés à la chaux naturelle mélangée avec des sables locaux.

Pour les constructions plus récentes, la nature des enduits de revêtement devra respecter le caractère originel du bâtiment (grain, teinte, aspect, etc.) notamment les bétons armés, les enduits, ciments peints, etc.

Les menuiseries devront être réalisées en aluminium thermolaqué ou en bois peint.

Détails architecturaux

Les éléments de décor de l'architecture, comme les corniches, les bandeaux, les modénatures, doivent être conservés et restaurés le cas échéant, avec les matériaux d'origine.

Dans la mesure du possible, les éléments de second œuvre d'origine devront être conservés et restaurés (portes, fenêtres, marquises, ferronneries, etc.). En cas de remplacement d'éléments anciens dont la restauration est impossible, des éléments contemporains de forme et aspects similaires doivent être mis en œuvre.

Abords

Un soin particulier sera accordé à la mise en valeur des abords du patrimoine bâti :

- Le dispositif d'accès au bâtiment (perron, emmarchement, portillon), s'il est d'origine, devra être maintenu, et éventuellement complété par un dispositif contemporain pour répondre aux normes qui s'appliqueraient.

- Les éléments d'accompagnement extérieurs des architectures anciennes (mur de clôture surmonté d'une grille, perron, emmarchement, etc.) doivent être conservés, restaurés ou restitués selon des matériaux et un aspect d'origine.
- Les revêtements au sol seront qualitatifs (pavage, platelage bois) et le plus perméables possible.

6 - CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2,5 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des motifs de sécurité.

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage ajouré sur piquets métalliques ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublées d'un traitement paysager (haie plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Les clôtures présentent une couleur neutre en harmonie avec celle des constructions environnantes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés harmonieusement à la clôture.

L'aménagement des clôtures et des éléments annexes ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUY-12 : RÉALISATION 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 pour les véhicules de livraisons et de services, du personnel et des visiteurs.

Le nombre de places de stationnement pour les poids lourds est apprécié au cas par cas, et doit être réalisé en plus des stationnements destinés aux véhicules légers.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le stationnement nécessaire à l'exercice de l'activité (exemple : concessionnaire de véhicules) n'est pas compris dans le calcul du stationnement du présent article.

Les aires de stationnement doivent être pré-équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la règlementation en vigueur.

Concernant les destinations des constructions pour lesquelles le calcul du nombre de places minimal à réaliser n'est pas précisé ci-après, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

NB : la conception et la réalisation des aires de stationnement se conformeront au cahier des charges de voiries et au règlement d'occupation des fourreaux de Tours Métropole Val de Loire.

Stationnement des véhicules légers :

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- 10% de la surface de plancher à usage de locaux artisanaux et industriels ou d'entrepôts,
- 40% de la surface de plancher à usage de locaux commerciaux ou de services,
- 50% de la surface de plancher à usage de bureaux.

En cas de changement de destination ou d'extension, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.

Stationnement des poids lourds :

Le nombre de places de stationnement pour les poids lourds sera apprécié au cas par cas. Ces places de stationnement devront être réalisées en plus des espaces de stationnement imposés pour les véhicules légers.

Stationnement des vélos :

Un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé. La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5 m^2.

NB : Les aménagements destinés au stationnement des vélos pourront s'appuyer sur les recommandations du guide des aménagements cyclables de Tours Métropole Val de Loire.

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

Tout projet de construction doit être accompagné d'un programme de plantations assurant son insertion dans le site naturel environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées, etc.).

Espaces de pleine terre et plantations

Définition : Les espaces de pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements constituant des obstacles entre le sol, le sous-sol et la nappe phréatique. Les espaces de circulation et de stationnement, les allées et les terrasses ne font pas partie des espaces de pleine terre.

Tout terrain recevant une construction comporte au moins 15% d'espaces libres en pleine terre.

Les espaces de pleine terre sont aménagés au niveau de la surface du terrain naturel, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager, sans faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissèlement.

Les espaces de pleine terre présentent une emprise et une géométrie garantissant un bon développement des plantations.

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant sont conservés ou éventuellement remplacés par des arbres dont le développement sera, à terme, équivalent.

Les programmes de plantations réalisés sur les espaces en pleine terre (haie, bosquet, arbre isolé...) associeront arbres, arbustes et végétaux couvre-sol et privilégieront les essences adaptées au sol et au climat local.

Afin de préserver la biodiversité, les végétaux « invasifs » sont interdits (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouée, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.).

Afin de limiter la banalisation du paysage, les haies composées d'une seule essence sont interdites.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergisantes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

NB : L'aménagement des espaces libres et les travaux de plantation pourront s'appuyer sur les recommandations du schéma directeur vert de Tours Métropole Val de Loire.

Marges de recul des espaces imperméabilisés en bordure de l'A28, la RM 910 et de la zone A

Afin de permettre la plantation de haies bocagères multistrates, aucune voie de circulation, aire de stationnement, dépôt ou espace de stockage n'est autorisé à moins de :

- 5 mètres de l'emprise de l'A 28, pour les espaces situés à l'ouest du fossé communal ;
- 5 mètres de la limite du domaine public ferroviaire de la voie ferrée Tours / Château-Renault ;
- 8 mètres le long de la zone A du PLU ;
- 10 mètres le long de l'emprise de la RM 910.

Le long de l'emprise de l'A 28 et à l'ouest du fossé communal, ainsi que le long de la voie ferrée et en limite de la zone A du PLU à l'ouest de la Pérauderie, la marge de recul est plantée d'une haie bocagère multistrates composée d'essences locales.

Le long de la RM 910, la marge de recul est plantée sous la forme d'une bande boisée multistrates composée d'essences locales, aménagée en continuité du fossé pluvial existant.

Espaces affectés à la voirie, au stationnement et aux constructions semi-enterrées

Les espaces affectés à la voirie, au stationnement et aux constructions semi-enterrées font l'objet d'un traitement soigné.

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations arbustives, arbres de hautes tiges…).

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou des équipements en rez-de-chaussée, attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement paysager soigné et adapté à leur environnement, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises publiques ainsi que depuis les terrains voisins.

Avertissement relatif aux sols argileux :

La zone 1AUY est fortement exposée au risque de mouvements de terrain liés à la présence de sols argileux. La présence de végétaux peut amplifier les dommages subis par les constructions lors de mouvements de terrain différentiels liés au gonflement / retrait des sols argileux.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY-14 : COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR.

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AUY-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CARACTERE DE LA ZONE 2AU :

C'est une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme 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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

IDENTIFICATION :

Deux secteurs sont distingués :

- **le secteur 2AUh** identifie l'extension de la Zone d'Aménagement Concernée de la Logerie, à vocation dominante d'accueil d'habitations ;
- **le secteur 2AUy** identifie l'extension de la Zone d'Aménagement Concernée des Landes Cassantin, à vocation dominante d'accueil d'activités économiques.

Cette zone est concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **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). 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 secteur 2AUh est également impacté en partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique et une information aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Le secteur 2AUy est aussi en partie inclus dans une bande de 250 m de part et d'autre de l'A28 et de 100 m de part et d'autre de la RD910, au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter **des normes d'isolement acoustique** (cf. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Annexes du dossier de PLU).

Le secteur 2AUy borde des sections de la RD910 et de l'A28, voies classées à grande circulation. Il est donc dans ce cas soumis à l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A28, sauf exceptions.

DESTINATION :

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de Parçay-Meslay à long terme, en matière d'accueil de population nouvelle et de développement économique.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Les secteurs étant destinés à une urbanisation future, les dispositions règlementaires visent à interdire toute construction ou installation qui viendrait à rendre plus difficile l'aménagement d'ensemble ultérieur du secteur.

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

ARTICLE 2AU-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 2AU-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, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Métropolitain.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

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 du secteur 2AUy, 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,

que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activité agricole liées à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU ;
- 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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 2AU-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 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.

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 gravitairement ou mécaniquement 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 collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la règlementation 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, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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.

Les eaux de lavages doivent être évacuées dans le réseau collectif des eaux usées.

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 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

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

- **Par rapport à la RD910 et à l'A28, voies classées à grande circulation :**

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la RD910 et de 100 m de l'axe de l'A10 et de l'A28.

2 - EXCEPTIONS :

Cette règle ne s'applique pas :

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

- **Par rapport aux autres voies**

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...) ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques 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,
- soit avec un retrait minimal de 0.80 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'annexes et à la réfection, le changement de destination, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, 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.

2 - EXCEPTION :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, 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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

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 doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou bien en cas de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - EXCEPTION :

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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-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.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) 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)[7]. **Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les

[7] Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés ; les extensions doivent néanmoins suivre les caractéristiques de la construction originelle en termes de volumétrie et de modénatures.**

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 (Chapitres 3 à 6) 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.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3. FAÇADES

Aspect

Les installations liées aux activités maraîchères ou horticoles de type serres verre ou tunnels plastiques ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

Les bardages et les enduits seront de teinte foncée choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite), et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle.

Toutefois, 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.

En cas d'extension, la même couleur de bardage ou d'enduit que le bâtiment existant pourra être utilisée.

4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les installations liées aux activités maraîchères ou horticoles de type serres verre ou tunnels plastiques ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

Le matériau de couverture doit être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade ou en fibro-ciment en en conservant la teinte d'origine. Les matériaux de substitution (ex. : bac acier…) sont autorisés sous réserve d'être de teinte grise ou ardoise, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

En cas d'extension, la même couleur de toiture que le bâtiment existant pourra être utilisée.

5 - PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

7 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

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

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 1.80 m, à l'exception des murs plein qui n'excéderont pas 1.20 m s'ils sont édifiés en limite de la voie publique. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.80 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Si une clôture donnant sur la voie publique est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.20 m, sans excéder 1.80 m,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 1.80 m,
- d'un grillage simple, à l'exclusion des treillis soudés, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Si une clôture est édifiée en limite séparative, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 1.80 m,
- d'un grillage simple, à l'exclusion des treillis soudés, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Que la clôture soit édifiée sur la voie publique ou en limite séparative :

- il est interdit de rajouter des dispositifs occultant autres que les panneaux de festonnage ;
- l'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect ;
- les éléments en bois autres que les poteaux seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants ;
- la teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite).

ARTICLE 2AU-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 cas de constructions nouvelles accueillant du public et/ou des salariés, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

ARTICLE 2AU-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.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences adaptées au climat local sont à privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations arbustives, arbres de hautes tiges…).

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieures 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 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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

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

Non règlementé.

ARTICLE 2AU-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 A LA ZONE AGRICOLE

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, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'une évolution modérée du bâti existant ne compromettant pas l'activité agricole.

IDENTIFICATION :

La zone A correspond à l'espace agricole du territoire de Parçay-Meslay qui s'établit au nord du bourg. Elle inclut notamment toutes les parcelles incluses dans la Zone Agricole Protégée de Parçay-Meslay/Rochecorbon approuvée en 2011.

Cette zone est concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **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). 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.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques technologiques suivants :

- **la canalisation de transport de gaz Monnaie/Saint-Symphorien,** générant une servitude d'utilité publique et étant également soumise à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, instituant des périmètres de danger et limitant notamment la densité des constructions aux abords de la canalisation (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU) :
- **le pipeline Monnaie/Parçay-Meslay** générant une servitude d'utilité publique.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par le **périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable de la Thibaudière** faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique pouvant limiter l'autorisation et la nature des constructions et installations autorisées ainsi que les modalités d'assainissement des eaux usées (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique et une information aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est aussi en partie incluse dans une bande de :

- 300 m de part et d'autre de l'A10,
- de 250 m de part et d'autre de l'A28,
- de 30, 100 ou 250 m de part et d'autre de la RD910,
- de 30 m de part et d'autre de la RD129 (rue de Parçay),

au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolement acoustique (cf. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Annexes du dossier de PLU).

Cette zone borde des sections de la RD910 et de l'A10 et A28, voies classées à grande circulation. Elle est donc dans ce cas soumise à l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD910 et 100 m par rapport à l'axe de l'A10 et de l'A28, sauf exceptions (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; bâtiments d'exploitation agricole ; réseaux d'intérêt public).

DESTINATION :

Au sein de la zone agricole A 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. Il y est créé deux secteurs afin d'y permettre la mise en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Ap** : secteur identifiant les espaces à protéger strictement de l'urbanisation afin de préserver la qualité paysagère des abords de certains sites patrimoniaux ;
- **Al** : secteur à vocation de loisirs lié à la Zone d'Aménagement Concertée du quartier de la Logerie.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

- protéger les terres et les exploitations agricoles en permettant leur développement et le prolongement de leur activité (vente directe, transformations...),
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) pour les bâtiments identiifés,
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- tenir compte d'autres occupations des sols existantes qui ne sont pas en rapport direct avec l'activité agricole.

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

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.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Métropolitain. Les clôtures à usage agricole et forestier ne sont pas soumises à déclaration.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

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,

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

- les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, sentier...), 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 ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable,
- les abris ouverts pour animaux sous réserve que l'emprise au sol additionnée de l'ensemble des abris soit inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière ;
- 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 du secteur, 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…).

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

- les installations nécessaires à l'activité agricole[1] d'une emprise au sol inférieure à 10 m² (exemple : abris des dispositifs d'irrigation...) ;
- 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 du secteur, 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…) ;

- sont admises, dans le reste de la zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole[1] ;
- les constructions à usage d'habitation pour les exploitants agricoles, en construction nouvelle ou changement de destination, 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 ;
  - ⇨ dans le cas d'un changement de destination, que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
- l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve :
  - ⇨ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - ⇨ et que :

    - si la construction existante est d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation d'emprise au sol après une ou plusieurs extensions successives reste inférieure à 30 m² au maximum,

    - si la construction existante est d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation d'emprise au sol après une ou plusieurs extensions successives reste inférieure à à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant ;

[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.

- la construction d'annexes à l'habitation (garage, abris de jardin, piscines…) sous réserve :
  - ⇨ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ⇨ que l'emprise au sol additionnée de l'ensemble des annexes soit inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière sauf dans le cas des piscines et de leur couverture pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
  - ⇨ d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
- le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambre d'hôtes...), de services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs), d'activité artisanale, 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, 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 du secteur, 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…), dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

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

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 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.

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 gravitairement ou mécaniquement 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 collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la règlementation 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, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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.

Les eaux de lavages doivent être évacuées dans le réseau collectif des eaux usées.

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 règlementé.

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

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

- **Par rapport à la RD910 et à l'A10 et A28, voies classées à grande circulation :**

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la RD910 et de 100 m de l'axe de l'A10 et de l'A28.

2 - EXCEPTIONS :

Cette règle ne s'applique pas :

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

- **Par rapport aux autres routes**

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...) ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques 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,
- soit avec un retrait minimal de 0.80 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'annexes et à la réfection, le changement de destination, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, 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.

2 - EXCEPTION :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, 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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

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 doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou bien en cas de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - EXCEPTION :

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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

Non règlementé.

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 l'ensemble du secteur Al : pour les constructions dont l'emprise au sol ne serait pas règlementée à l'article A-2, l'emprise au sol maximale des constructions après une ou plusieurs constructions successives doit rester inférieure à 10% de la surface du terrain (unité foncière située dans le secteur règlementaire concerné).

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 d'une construction est mesurée depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur, de même que constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Au sein du secteur Al et Ap : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

Dans le reste de la zone :

- **pour les constructions à usage agricole** : il n'est pas fixé de hauteur maximale ;
- **pour les autres constructions** : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 9 m au faîtage ;

Dans l'ensemble de la zone : pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la hauteur autorisée ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE A-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.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) 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)[8]. **Dans les périmètres de protection des Monuments**

[8] Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés ; les extensions doivent néanmoins suivre les caractéristiques de la construction originelle en termes de volumétrie et de modénatures.**

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 (Chapitres 3 à 6) 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 et l'exploitation agricole et forestière.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3. FAÇADES

Aspect

- Pour les constructions à usage agricole :

Les installations liées aux activités maraîchères ou horticoles de type serres verre ou tunnels plastiques ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

Les bardages et les enduits seront de teinte foncée choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite), et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle.

Toutefois, 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.

En cas d'extension, la même couleur de bardage ou d'enduit que le bâtiment existant pourra être utilisée.

- Pour les autres constructions :

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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs des enduits sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu ou être traités à la chaux dans le cas des bardages bois. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique…) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Ouvertures et menuiseries

Les constructions à usage agricole et les installations liées aux activités maraîchères ou horticoles de type serres verre ou tunnels plastiques ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé…). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages. En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les installations liées aux activités maraîchères ou horticoles de type serres verre ou tunnels plastiques ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :**

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun rouge…).

- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :**

- Pour les constructions à usage agricole :

Le matériau de couverture peut, en plus des dispositions énumérées ci-après dans les cas « formes architecturales d'expression contemporaine et traditionnelle », être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade ou en fibro-ciment en en conservant la teinte d'origine.

En cas d'extension, la même couleur de toiture que le bâtiment existant pourra être utilisée.

- Pour les autres constructions :

Dans le cas de formes architecturales de facture contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée, à condition de suivre la référence au bâti traditionnel en termes de volumétrie et d'implantation. Les toitures terrasse dont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- ⇨ les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis… ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse (si emprise

au sol inférieure à 20 m² ou pour les constructions de taille supérieure, si enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public) ;

- ⇨ les matériaux de toiture seront d'aspect et de qualité similaire à l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge ;
- ⇨ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas et des abris de piscine doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale. L'ossature des vérandas doit être de forme simple.

7 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

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

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 1.80 m, à l'exception des murs plein qui n'excéderont pas 1.20 m s'ils sont édifiés en limite de la voie publique. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.80 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Si une clôture donnant sur la voie publique est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.20 m, sans excéder 1.80 m,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 1.80 m,
- d'un grillage simple, à l'exclusion des treillis soudés, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...),

doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Si une clôture est édifiée en limite séparative, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 1.80 m,
- d'un grillage simple, à l'exclusion des treillis soudés, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Que la clôture soit édifiée sur la voie publique ou en limite séparative :

- il est interdit de rajouter des dispositifs occultant autres que les panneaux de festonnage ;
- l'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect ;
- les éléments en bois autres que les poteaux seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants ;
- la teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite).

8 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER :

L'alignement arboré de la Grande de Meslay identifié au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doit être conservé.

Toutefois, l'abattage de sujets peut être admis si leur état sanitaire le justifie, à condition de garantir son remplacement par un sujet de port et de silhouette équivalente au terme de sa croissance.

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.

En outre, dans le cas de constructions nouvelles accueillant du public et/ou des salariés, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

ARTICLE A-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.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences adaptées au climat local sont à privilégier. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations arbustives, arbres de hautes tiges…).

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieures 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 A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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 règlementé.

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.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

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 forestier.

IDENTIFICATION :

La zone N identifie à Parçay-Meslay, l'ensemble des milieux d'intérêt patrimonial (naturel, paysager, architectural...) que sont notamment les bois de Château Gaillard, les boisements des coteaux des vallées des Ruers et du Calvaire, les boisements de la vallée de la Bédoire, à la Quillonnière, les bois et les abords de la Grange de Meslay et les bois de la Gibellerie....

Cette zone est concernée, en tout ou partie, par les risques naturels suivants :

- **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). 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.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques technologiques liés au **pipeline Monnaie/Parçay-Meslay** générant une servitude d'utilité publique.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par le **périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable de la Thibaudière** faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique pouvant limiter l'autorisation et la nature des constructions et installations autorisées ainsi que les modalités d'assainissement des eaux usées (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique et une information aux pétitionnaires, le cas échéant (cf. Rapport de Présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est aussi en partie incluse dans une bande de 300 m de part et d'autre de l'A10 et de 250 m de part et d'autre de la RD910, **au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, Annexes du dossier de PLU).

Cette zone borde des sections de la RD910 et de l'A10, voies classées à grande circulation. Elle est donc dans ce cas soumise à l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes, qui impose aux nouvelles constructions, en dehors des espaces urbanisés, un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD910 et 100 m par rapport à l'axe de l'A10, sauf exceptions (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; bâtiments d'exploitation agricole ; réseaux d'intérêt public).

DESTINATION :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N sont restrictives. Toutefois, il y est créé des secteurs règlementaires afin d'y introduire une certaine souplesse, selon les contextes, **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :**

- **le secteur Na** : secteur identifiant la base aérienne et permettant son évolution ;
- **le secteur Nc :** secteur identifiant les coteaux boisés de l'agglomération et permettant leur protection et valorisation ;
- **le secteur Nl** : secteur identifiant les sites de loisirs du bourg (parc de la Grande Maison et aire de loisirs) et leur permettant une valorisation encadrée ;
- **le secteur Ne** : secteur identifiant les équipements liés aux services publics et collectifs implantés dans un contexte naturel ou agricole et permettant leur évolution.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Au-delà de l'encadrement strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et ne pas compromettre les activités agricoles ou forestières existantes ou à venir.

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

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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. **En outre, pour les anciennes marnières identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,** tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien des points d'eau.

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.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Métropolitain. Les clôtures à usage agricole et forestier ne sont pas soumises à déclaration.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

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 du secteur Nc, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la préservation et à la valorisation de l'urbanisation de coteau ;

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

- l'extension mesurée des cavités 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,

- le changement de destination à usage d'habitation (logements, gîte, chambre d'hôtes...), de services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs), d'activité agricole, d'activité artisanale, commerciale ou de bureaux des cavités existantes 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 du secteur, 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 ;
- 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 l'ensemble du secteur Ne, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessitant d'être suffisamment éloignées de toute habitation compte tenu des nuisances qu'elles génèrent (station d'épuration, etc.) ou des protections qu'elles doivent susciter (captage d'alimentation en eau potable, bassin de gestion des eaux pluviales...) ;
- les changements de destination des constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur ;
- 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 du secteur, 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…) ;

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

- les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente (aire de pique-nique, sentier...), 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 ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable,
- les abris ouverts pour animaux sous réserve que l'emprise au sol additionnée de l'ensemble des abris soit inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière ;
- 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 du secteur, 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…).

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

- les constructions et installations nécessaires à une base aérienne militaire et à un aérodrome civil ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs) existants (site MétéoFrance) ;

- les abris ouverts pour animaux sous réserve que l'emprise au sol additionnée de l'ensemble des abris soit inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière ;
- les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable ;
- 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 du secteur, 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…) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

- sont admises, dans le reste de la zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière ;
- l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve :
  - ⇨ qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - ⇨ et que :

    - si la construction existante est d'une emprise au sol inférieure à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation d'emprise au sol après une ou plusieurs extensions successives reste inférieure à 30 m² au maximum,

    - si la construction existante est d'une emprise au sol supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du présent document, l'augmentation d'emprise au sol après une ou plusieurs extensions successives reste inférieure à à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- la construction d'annexes à l'habitation (garage, abris de jardin, piscines…) sous réserve :
  - ⇨ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ⇨ que l'emprise au sol additionnée de l'ensemble des annexes soit inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière sauf dans le cas des piscines et de leur couverture pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas règlementée ;
  - ⇨ d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
- le changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambre d'hôtes...), de services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs), d'activité agricole ou forestière, d'activité artisanale, 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, 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 ;
- 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 N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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 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.

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 gravitairement ou mécaniquement 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 collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la règlementation 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, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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.

Les eaux de lavages doivent être évacuées dans le réseau collectif des eaux usées.

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 règlementé.

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

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

- **Par rapport à la RD910 et à l'A10, voies classées à grande circulation :**

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 m de l'axe de la RD910 et de 100 m de l'axe de l'A10.

2 - EXCEPTIONS :

Cette règle ne s'applique pas :

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

- **Par rapport aux autres routes**

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...) ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques 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,
- soit avec un retrait minimal de 0.80 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'annexes et à la réfection, le changement de destination, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, 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.

2 - EXCEPTION :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, 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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

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 doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 1 m par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou bien en cas de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - EXCEPTION :

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, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

Non règlementé.

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 :

Dans l'ensemble des secteurs Na, Nc, Nl et Ne : pour les constructions dont l'emprise au sol ne serait pas règlementée à l'article N-2, l'emprise au sol maximale des constructions après une ou plusieurs constructions successives doit rester inférieure à 10% de la surface du terrain (unité foncière située dans le secteur règlementaire concerné).

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

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

La hauteur d'une construction est mesurée depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage, selon la règle, jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur, de même que constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Au sein du secteur Nc, Nl et Ne : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

Dans le secteur Na et le reste de la zone :

- **pour les constructions à usage forestier et militaire** : il n'est pas fixé de hauteur maximale ;
- **pour les autres constructions** : la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ou 9 m au faîtage ;

Dans l'ensemble de la zone : pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la hauteur autorisée ci-dessus, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE N-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.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) 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)[9]. **Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard…). **Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux d'origine et de leur volumétrie, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés. **Toutefois, dans le cas d'une extension notamment, les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés ; les extensions doivent néanmoins suivre les caractéristiques de la construction originelle en termes de volumétrie et de modénatures.**

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 (Chapitres 3 à 6) 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 et l'exploitation agricole et forestière.

Rappel : dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, des prescriptions supplémentaires à celles du présent article, peuvent être exigées par l'Architecte des Bâtiments de France.

2. ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3. FAÇADES

Aspect

- Pour les constructions à usage forestier :

Les bardages et les enduits seront de teinte foncée choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite), et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle.

Toutefois, 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.

---

[9] Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

En cas d'extension, la même couleur de bardage ou d'enduit que le bâtiment existant pourra être utilisée.

- Pour les autres constructions :

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, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs des enduits sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire. En cas de maisons mitoyennes correspondant à des unités foncières différentes, le traitement des façades doit être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries).

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu ou être traités à la chaux dans le cas des bardages bois. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Lors de travaux de rénovation portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, utilisation de la brique…) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Ouvertures et menuiseries

Les constructions à usage forestier ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintes dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé…). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

Les travaux portants sur des édifices représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades. Ainsi, sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures doivent être conservées (ouvertures plus hautes que larges), à l'exception des portes de garages. En cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). Les encadrements doivent par ailleurs être restaurés en respectant leur intégrité (linteau et jambage).

4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les installations liées aux activités maraîchères ou horticoles de type serres verre ou tunnels plastiques ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :**

La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun rouge…).

- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :**

- Pour les constructions à usage forestier :

Le matériau de couverture peut, en plus des dispositions énumérées ci-après dans les cas « formes architecturales d'expression contemporaine et traditionnelle », être de teinte ardoise ou de la même teinte que le bardage utilisé en façade ou en fibro-ciment en en conservant la teinte d'origine.

En cas d'extension, la même couleur de toiture que le bâtiment existant pourra être utilisée.

- Pour les autres constructions :

Dans le cas de formes architecturales de facture contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée, à condition de suivre la référence au bâti traditionnel en termes de volumétrie et d'implantation. Les toitures terrasse dont autorisées si elles sont enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

- ⇨ les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis… ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment. Les toitures des annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse (si emprise au sol inférieure à 20 m² ou pour les constructions de taille supérieure, si enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public) ;
- ⇨ les matériaux de toiture seront d'aspect et de qualité similaire à l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge ;
- ⇨ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

5 - LUCARNES, CHASSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être de type encastré, sans présenter de saillie en toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent…) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, dès que possible, les panneaux doivent être implantés sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

Les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

L'ossature des vérandas et des abris de piscine doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur sombre s'harmonisant avec la teinte des façades, toiture et menuiseries de la construction principale. L'ossature des vérandas doit être de forme simple.

7 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

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

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 1.80 m, à l'exception des murs plein qui n'excéderont pas 1.20 m s'ils sont édifiés en limite de la voie publique. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure à 1.80 m, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Si une clôture donnant sur la voie publique est édifiée, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 1.20 m, sans excéder 1.80 m,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 1.80 m,
- d'un grillage simple, à l'exclusion des treillis soudés, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Si une clôture est édifiée en limite séparative, elle doit être constituée soit :

- d'un mur plein,
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois ou aspect bois, le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0.80 m, et l'ensemble de la clôture, 1.80 m,
- d'un grillage simple, à l'exclusion des treillis soudés, de teinte foncée, sur piquets métalliques fins ou bois, doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...),
- d'un assemblage de poteaux ou planches bois ou d'aspect bois, à claire voie plus ou moins serrées (exemples : clôtures bois régulières de planches sciées, ganivelles en châtaignier, simples poteaux bois et fil de fer...), doublé d'un traitement paysager respectant les limites d'implantation du Code civil (haie souple plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Que la clôture soit édifiée sur la voie publique ou en limite séparative :

- il est interdit de rajouter des dispositifs occultant autres que les panneaux de festonnage ;
- l'aspect du mur de clôture doit être en harmonie avec la façade principale de la construction. Les murs qui ne seraient pas réalisés en pierre de taille ou en moellons, devront être recouverts avec un enduit s'inspirant des enduits traditionnels locaux dans leur teinte et leur aspect ;
- les éléments en bois autres que les poteaux seront laissés naturels ou peints en harmonie avec la façade principale de la construction, dans les teintes du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite). Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants ;
- la teinte des portails doit être en harmonie avec la façade principale et les couleurs de menuiseries de la construction principale et choisie dans les teintes du nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite).

8 - ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER :

- **le parc de la Grand Maison et les anciennes marnières** identifié au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être conservés.

  Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement sa configuration (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (création d'un accès...) ou en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés, dûment justifié.

  Une telle autorisation ne peut être en aucun cas délivrée pour une construction principale. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation d'arbre(s) concourant au maintien de l'identité paysagère du site.
- **la végétation de coteau** identifiée au Règlement – Documents Graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, doit être conservée.

  Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ponctuellement sa configuration (abattage de quelques sujets) peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle en fonction de l'état sanitaire du ou des sujets concernés ou de risque de fragilisation du coteau ou de zones sous-cavées, dûment justifiés.

9 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu' « espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme.

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 cas de constructions nouvelles accueillant du public et/ou des salariés, un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé.

ARTICLE N-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.

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences adaptées au climat local sont à privilégiées. Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergènes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets. Afin de préserver la biodiversité, sont interdites les essences dites « invasives » (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouées, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.). Afin de préserver le paysage, sont interdites les essences banalisantes (thuyas, if, troène, etc.).

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations arbustives, arbres de hautes tiges…).

La perception des zones de stockage et de dépôt extérieures 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 règlementé.

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

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

Non règlementé.

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.

VI. ANNEXES 1 : NUANCIER DU REGLEMENT

***NB** : ce nuancier et les textes associés sont tirés du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr/).*

Ce nuancier s'applique dans le choix des couleurs de menuiseries, ainsi que des bardages et des clôtures et portails. Les devantures commerciales ne sont pas concernées. On pourra y ajouter les ocrés tirés du nuancier établi par le CAUE Touraine (cf. ci-après).

Historiquement, les couleurs utilisées pour les menuiseries se sont éclaircies au cours des siècles. Ainsi il convient d'utiliser des teintes soutenues (gris-vert ou gris-bleu sombres ; rouge sang de bœuf) pour le bâti datant d'avant le XIXe siècle, alors que des teintes plus claires (gris, gris-vert, gris-bleu clairs, mastic) sont à privilégier pour le bâti du XIXe siècle et de la première moitié du XXe siècle.

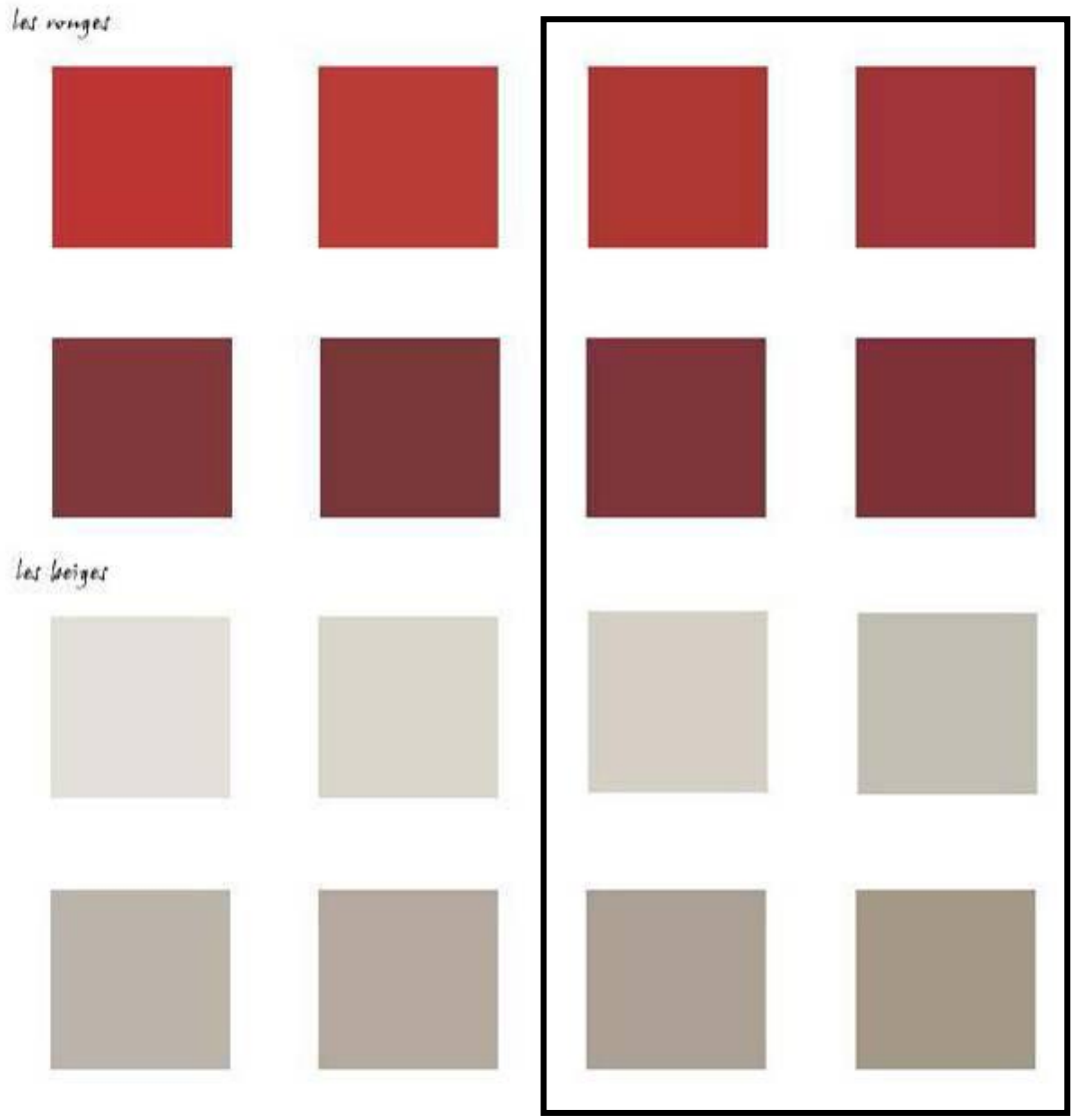
De manière générale, l'usage du noir, du blanc (y compris blanc cassé) ou du ton bois est proscrit. De même, pour mettre en valeur la pierre et les enduits de la façade (qui sont assez clairs en Touraine), il est préconisé d'utiliser des couleurs plus soutenues que ceux-ci.

Dans le cas d'une maison bourgeoise, les fenêtres et volets seront peints dans un ton plus clair que la ou les portes d'entrée (dans une même teinte).

Pour les bâtiments ruraux, de type corps de ferme, l'ensemble des menuiseries (fenêtres, volets, portes d'entrée et portes de grange) seront peints dans une teinte relativement soutenue (exemple : rouge sang-de-bœuf, vert sombre, gris-brun, ocre jaune, ocre rouge).

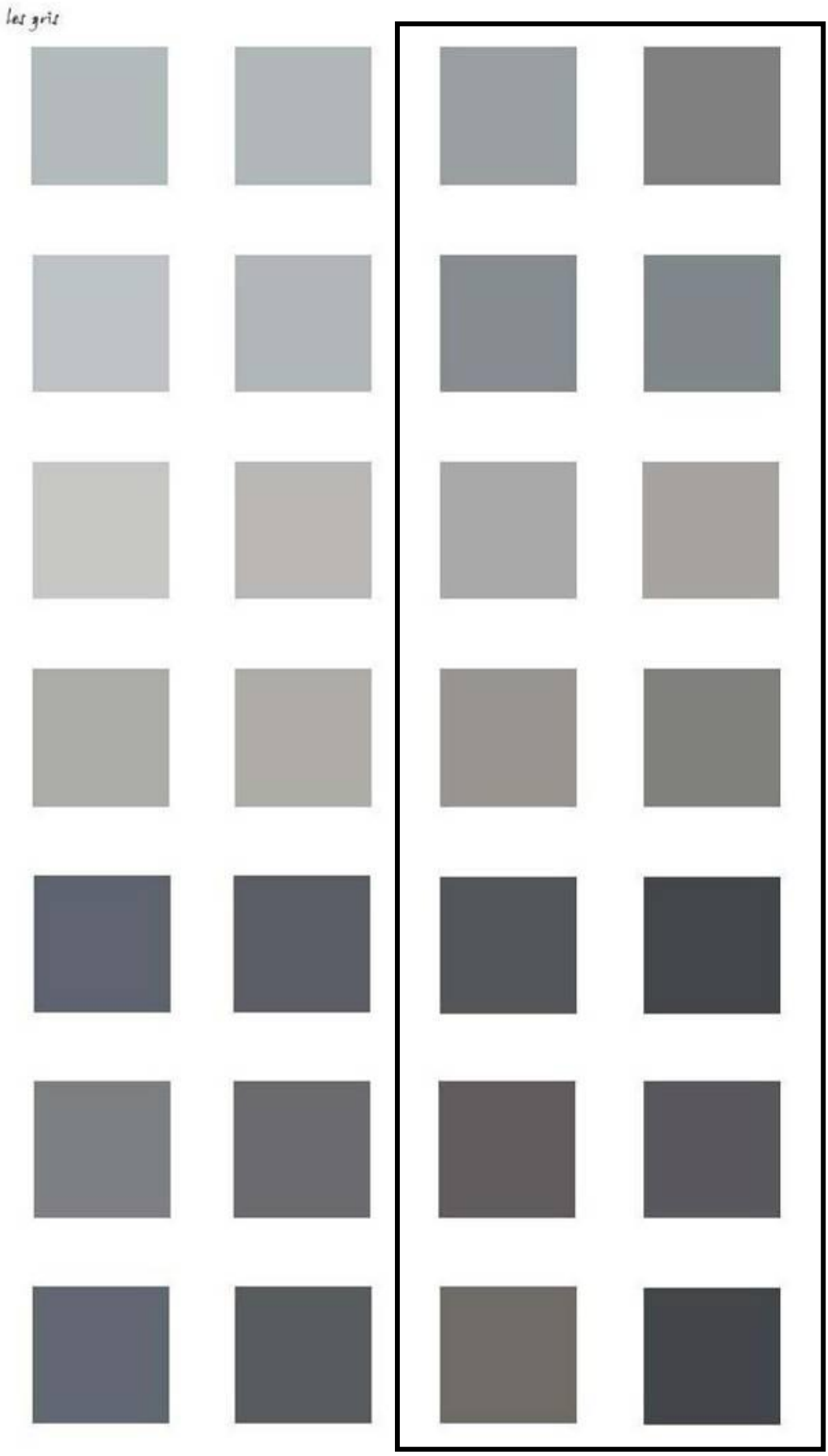
Dans le cas de devantures de magasin, dans la mesure où il s'agit de surfaces relativement importantes, les teintes pastel sont à écarter, au profit de teintes plus soutenues.

Teintes les plus foncées



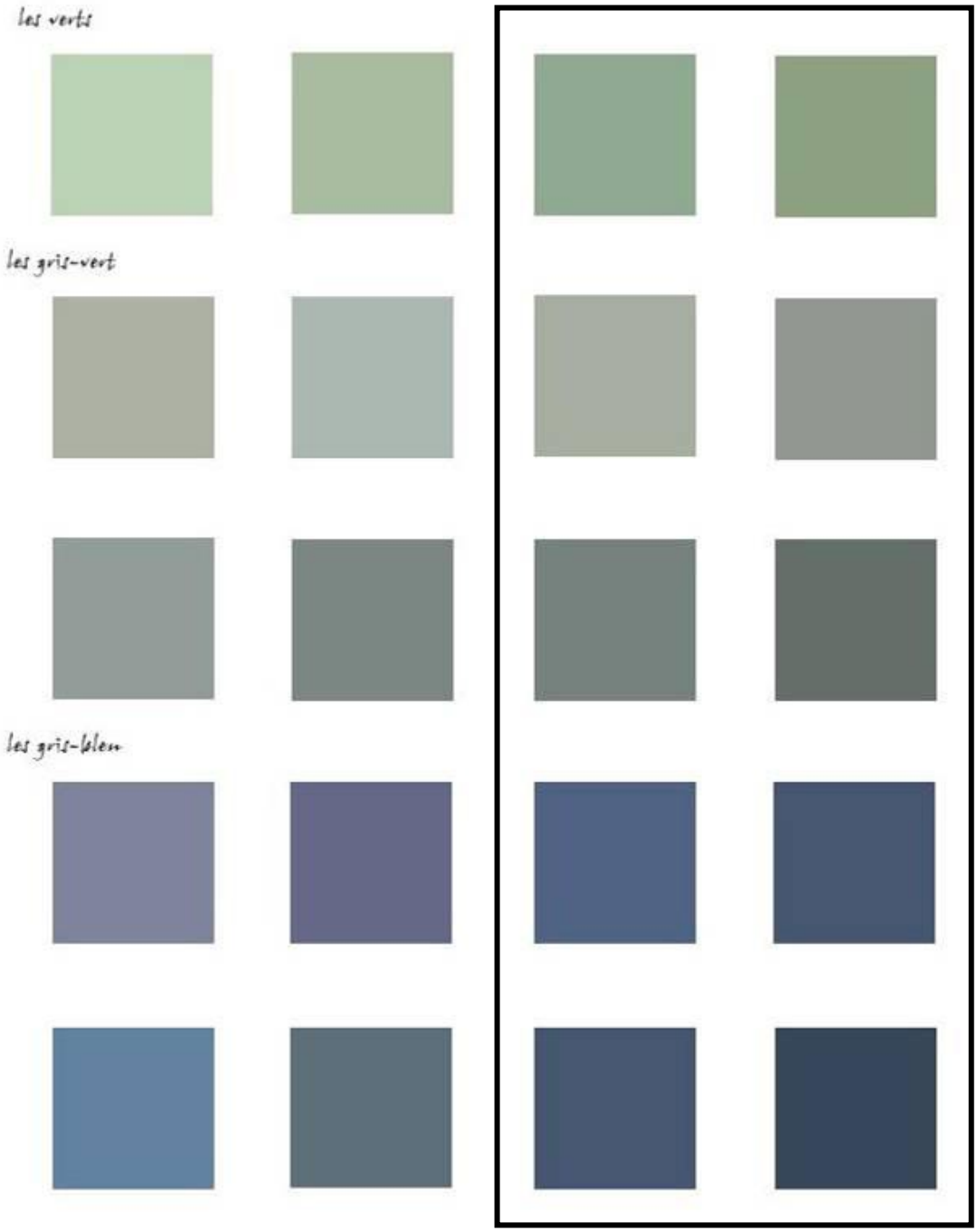
NB : ce nuancier est tiré du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr/).

Teintes les plus foncées



NB : ce nuancier est tiré du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr/).

Teintes les plus foncées



100

NB : ce nuancier est tiré du site internet du Service Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire (sdap-37.culture.gouv.fr/).

NB : ce nuancier est tiré des travaux du CAUE Touraine (juillet 2014)

VII. ANNEXES 2 : RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire intercommunal 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 pompages 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'élagage régulier des plantations existantes.*

VIII. ANNEXE 3 : 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…).

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),

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.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL)

Construction démontable ou transportable, constitutive de logement et destinée à une occupation temporaire ou saisonnière.

HEBERGEMENT HOTELIER :

Comprend les hôtels et les résidences de tourisme. Une résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unité collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile.

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

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…

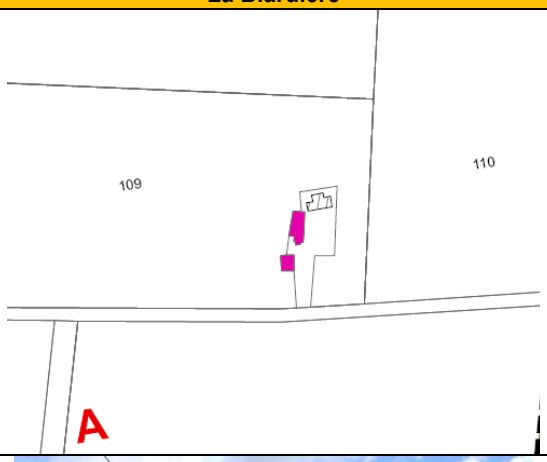
Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

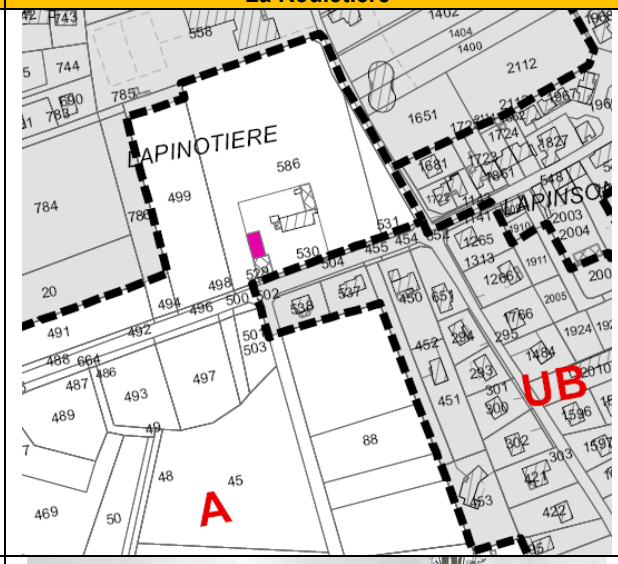
IX. ANNEXE 4 : BATIMENTS IDENTIFIES COMME POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

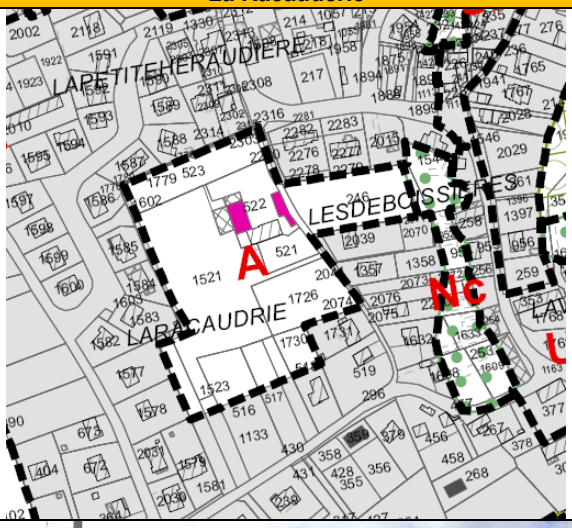
Le Code de l'urbanisme précise qu'en zone agricole ou naturelle, pour pouvoir faire l'objet d'un changement destination, les bâtiments concernés doivent précisément être identifiés au Règlement-Document Graphique. Afin d'identifier ces bâtiments, les critères et les modalités suivantes ont été définis :

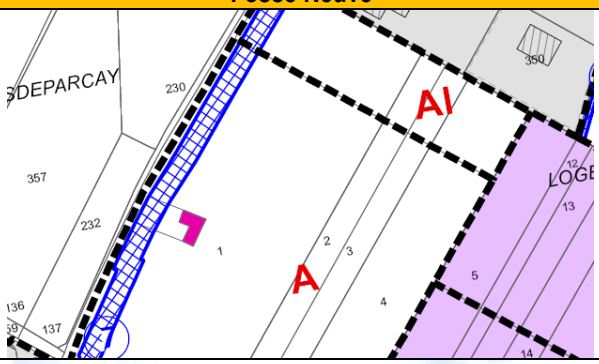
- ouvrir le changement de destination selon un spectre large afin de répondre à l'ensemble des enjeux de développement exprimés : changement de destination à usage d'habitation (logement, gîte, chambre d'hôtes...), d'équipements (salle de réception...), d'activité agricole (en zone naturelle), d'activité artisanale, d'activité commerciale, de bureaux... ;
- identifier le bâti témoin des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien, c'est-à-dire présentant au moins trois murs porteurs en pierres ou moellons ou autre matériaux traditionnels (briques...) ;
- les bâtiments doivent être correctement desservis par les réseaux (y a-t-il une voie de desserte, l'eau, l'électricité, suffisamment d'espaces pour implanter un dispositif d'assainissement non collectif ? pas de remise en cause de la sécurité routière... ?) ;
- le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

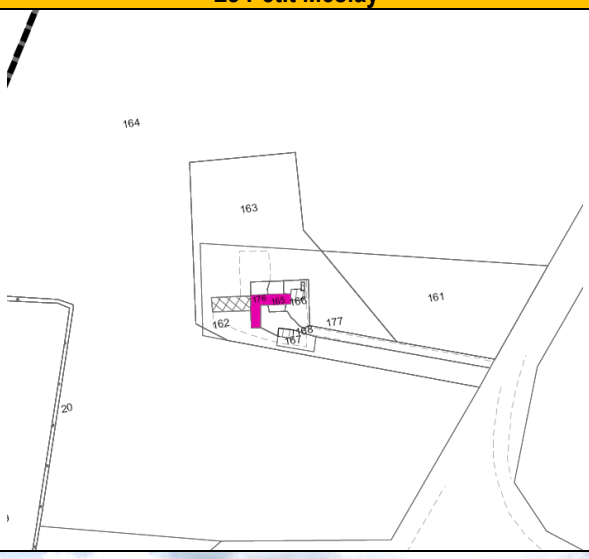
Les bâtiments ci-après ont donc ainsi identifiés :

Nom du lieu-dit	La Biardière
Extrait du Règlement-Document graphique	
Photographie du ou des bâtiments concernés	

Nom du lieu-dit	La Rouletière
Extrait du Règlement-Document graphique	
Photographie du ou des bâtiments concernés	 *photo google maps*

Nom du lieu-dit	La Racauderie
Extrait du Règlement-Document graphique	
Photographie du ou des bâtiments concernés	

Nom du lieu-dit	Fosse Neuve
Extrait du Règlement-Document graphique	
Photographie du ou des bâtiments concernés	

Nom du lieu-dit	Le Petit Meslay
Extrait du Règlement-Document graphique	
Photographie du ou des bâtiments concernés	