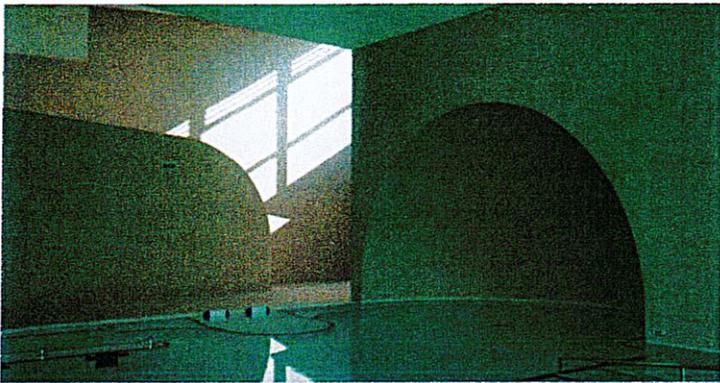




PRÉFECTURE  
D'INDRE-ET-LOIRE  
22 FEV. 2024  
COURRIER

# Plan Local d'Urbanisme Modification n°4

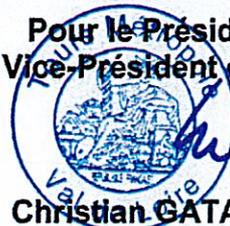


Règlement

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil communautaire du 12  
février 2024

35 rue Eugène Gouin - CS 60018 - 37230 Fondettes  
02 47 88 11 11 / Fax : 02 47 42 29 82  
Courriel : [mairie@fondettes.fr](mailto:mairie@fondettes.fr)  
Site Internet : [www.fondettes.fr](http://www.fondettes.fr)

Pour le Président  
Le Vice-Président délégué,

  
Christian GATARD.



VILLE DE  
**FONDETTES**  
AU CŒUR DU VAL DE LOIRE





## SOMMAIRE

ZONE UA.....	4
ZONE UP.....	16
ZONE UB.....	28
ZONE UC.....	41
ZONE UD.....	54
ZONE UV.....	67
ZONE UE.....	83
ZONE UX.....	91
ZONE UY.....	100
ZONE 1AU.....	111
ZONE 2AU.....	123
ZONE AU.....	134
ZONE AUX.....	145
ZONE A.....	157
ZONE N.....	173



## ZONE UA

### **Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)**

La zone UA correspond au centre historique de Fondettes. Elle correspond au bâti traditionnel qui s'articule le long de la rue Eugène Göuin et Raoul du Saussay, du fond de la vallée de Chantelouze à la Mairie (qui déjà n'en fait plus partie).

La zone UA est concernée par des risques de mouvements de terrain.

*Définition : sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...*

### *Avertissements relatifs aux **mouvements de terrain** :*

- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises (réf. Rapport de Présentation).*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **UA-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs photovoltaïques.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les nouveaux pylônes pour antennes relais
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Sont aussi interdits toutes constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

### **UA-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
  - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.
- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

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

### **1. Accès**

#### *Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.

### **2. Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

## **UA-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

### Eaux résiduaires d'activités

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

### Eaux pluviales

*Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.*

*Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales.*

*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. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le coefficient d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de préférence inférieure à 65% :

- si le coefficient d'imperméabilisation est inférieur à 65%, le volume de rétention nécessaire sera de 20l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s
- si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 65%, le volume de rétention nécessaire sera de 23l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s.

### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif, sinon directement. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

### **3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

## **UA-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

### *Définition :*

*Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

Les règles d'implantation visent en particulier à préserver, voire renforcer la forme urbaine traditionnelle existante du centre historique.

Les constructions principales doivent être implantées en limite de voirie.

Les autres constructions doivent être implantées :

- soit en limite de voirie,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres.

### Exceptions :

- En cas de reconstruction rue Eugène Goüin, les constructions doivent respecter l'implantation initiale.
- Une implantation différente est autorisée pour s'aligner sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain limitrophe.

- En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article, l'implantation existante pourra être conservée à condition de ne pas faire saillie sur l'alignement existant ou projeté.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.
- Un recul différent est autorisé lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies et est de ce fait rendu inconstructible. La règle de recul s'applique alors par rapport à la voie la plus importante.

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

Les règles d'implantation visent en particulier à préserver, voire renforcer la forme urbaine traditionnelle existante du centre historique.

A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal par rapport à ces limites au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

La hauteur de référence est celle du point le plus haut et le plus proche de la limite séparative concernée.

En cas de reconstruction rue Eugène Goüin, les constructions doivent respecter l'implantation initiale.

Les annexes de petite taille (cf article 2) doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s).
- soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

#### Exception :

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

## **UA-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### *Définition :*

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

L'emprise au sol maximale est de 65%.

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

### *Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+1+C. Un seul niveau de comble habitable est autorisé.

La hauteur maximale des autres constructions est de 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des extensions est celle du bâtiment existant.

### Exceptions :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

### Généralités

**Toute construction ou ouvrage doit :**

- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,
- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),
- témoigner de son usage.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante**, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

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

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

*Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

#### *1. Adaptation au sol*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés avec des pentes très douces (15 % maximum) afin de s'harmoniser tant avec le terrain naturel dans lequel le projet s'inscrit, qu'avec celui des terrains voisins). Pour permettre cette adaptation, les constructions pourront prévoir des emmarchements et demi-niveaux de construction.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.

## 2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle des constructions avoisinantes.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs.

## 3. Façades

Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

La nature et les couleurs des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries ...) doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celles des constructions avoisinantes.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les matériaux brillants sont autorisés à condition de ne pas constituer l'élément principal des façades.

La mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les oriels ... sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les façades commerciales participent largement à l'animation des espaces publics et des voies. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse et respectueuse du cadre bâti existant.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasins ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

#### 4. Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les toitures terrasses devront être végétalisées, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2).

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

#### 5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou sur les voies.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

#### 6. Clôtures

Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.

Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les clôtures sur rue doivent être composées soit d'un mur, soit d'un muret surmonté d'une grille.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.

Les éléments occultants autres que les festonnages, tels les pare-vues, les claustras, sont interdits en limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public.

L'emploi d'un festonnage vertical plein, métallique et de couleur sombre est autorisé.

Les murs et murets traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés. Les murets traditionnels ne peuvent être surmontés que d'une grille.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 1,80 mètre. Une hauteur supérieure est autorisée pour la prolongation d'un mur existant.

#### *7. Les annexes*

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

#### *8. Les annexes de petites tailles*

Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site.

#### *9. Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

#### *10. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

#### *11. Les coffrets techniques*

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

#### *12. Les capteurs solaires*

Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, dans le cas d'une toiture terrasse ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

#### *13. Les postes de transformation*

Si un poste de transformation s'avère nécessaire, celui-ci sera intégré soit dans le bâtiment principal, soit sur un terrain réservé à cet effet dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial.

## **UA-ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

Les normes minimales de stationnement sont de :

- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 1 place par logement de moins de 2 pièces,
- 2 places par logement à partir de 2 pièces.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial et créant au moins 4 logements, l'aménagement d'au minimum 1/2 place à usage collectif par logement est obligatoire.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les terrains ou partie de terrains libres de toutes constructions doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Pour les haies, il est demandé un mélange d'essences (locales de préférence).

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

Les parkings doivent être plantés de manière à limiter leur impact visuel.

L'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

## **UA-ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## ZONE UP

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UP correspond à trois hameaux insérés dans le tissu urbain mais dont les caractéristiques sont encore visibles et peuvent être le support de repères identitaires dans la ville. Il s'agit de :

- la partie centrale de Vallières,
- le Chaussé, le long de l'avenue du Général De Gaulle,
- l'entrée Nord de l'avenue de la République.

Le caractère commun de ces trois anciens hameaux est d'être d'anciens villages-rues dont les constructions principales sont implantées face au Sud et par conséquent perpendiculairement à la rue structurante.

La zone UP est en partie concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

La zone UP est en partie concernée par des risques d'inondation.

La zone UP est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de L'Unesco.

### Les secteurs :

La zone UP comporte

- un **secteur UPa** (le Chaussé) pour prendre en compte le zonage d'assainissement eau pluviale.

*Définition : sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...*

### Avertissements relatifs aux **mouvements de terrain** :

- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises (réf. Rapport de Présentation).

### Avertissement relatif aux risques d'inondation :

*Dans une bande de 300 mètres à partir du pied de digue, la commune peut être amenée à appliquer l'article R111-2 du code de l'urbanisme visant à prévenir les risques encourus.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP**

### **UP-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs photovoltaïques.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les nouveaux pylônes pour antennes relais
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Sont aussi interdits toutes constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux...

Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

### **UP-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
  - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus
  - de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI
- 
- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain préexistant.

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

### **1. Accès**

#### *Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.

### **2. Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

## **UP-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux résiduaires d'activités

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

#### Eaux pluviales

*Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.*

*Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales.*

*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. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de préférence inférieure à 60% :

- si le coefficient d'imperméabilisation est inférieur à 60%, le volume de rétention nécessaire sera de 20l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s
- si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 60%, le volume de rétention nécessaire sera de 23l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s

Dans le **secteur UPa**,

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de préférence inférieure à 55% :

- si le coefficient d'imperméabilisation est inférieur à 55%, le volume de rétention nécessaire sera de 20l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s
- si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 55%, le volume de rétention nécessaire sera de 23l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif, sinon directement. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

**3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

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

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

*Définition :*

*Le recul est défini par rapport aux v*

*oies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

Les règles d'implantation visent en particulier à préserver, voire renforcer la forme urbaine traditionnelle existante des hameaux.

- Les constructions principales doivent être implantées avec une orientation dominante perpendiculaire à la voie et avec un recul maximal de 5 mètres à l'exception de la rue de la Planche où l'orientation dominante est parallèle à la voie.

- Les annexes détachées du bâtiment principal doivent être implantées à l'alignement de celui-ci ou avec un recul minimal de 5 mètres.

Exceptions :

- En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article, l'implantation existante pourra être conservée à condition de ne pas faire saillie sur l'alignement existant ou projeté.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.
- Un recul différent est autorisé lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies et est de ce fait rendu inconstructible. La règle de recul s'applique alors par rapport à la voie la plus importante.

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

Les règles d'implantation visent en particulier à préserver, voire renforcer la forme urbaine traditionnelle existante des hameaux.

A l'exception annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal par rapport à ces limites au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

La hauteur de référence est celle du point le plus haut et le plus proche de la limite séparative concernée.

Les annexes de petite taille (cf article 2), doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s).
- soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

Exception :

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

## **UP-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

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

L'emprise au sol maximale est de 50%.

Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

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

*Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions est de R+C. Un seul niveau de comble habitable est autorisé.

La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

### **Généralités**

**Toute construction ou ouvrage doit :**

- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,
- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),
- témoigner de son usage.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :**

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
  - un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
  - les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19 doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures...)). Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.
- Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

*Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

#### *1. Adaptation au sol*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés avec des pentes très douces (15 % maximum) afin de s'harmoniser tant avec le terrain naturel dans lequel le projet s'inscrit, qu'avec celui des terrains voisins). Pour permettre cette adaptation, les constructions pourront prévoir des emmarchements et demi-niveaux de construction.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.

### *2. Volumétrie*

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle des constructions avoisinantes.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privés.

### *3. Façades*

Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

La nature et les couleurs des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries ...) doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celles des constructions avoisinantes.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les matériaux brillants sont autorisés à condition de ne pas constituer l'élément principal des façades.

La mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les oriels...sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasins ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

#### 4. Toitures

Les toitures des bâtiments principaux doivent être à deux pentes.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les toitures terrasses devront être végétalisées, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2).

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

#### 5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou sur les voies.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

#### 6. Clôtures

Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.

Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les clôtures sur rue doivent être composées d'un mur ou d'un muret doublé d'une haie vive diversifiée.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.

Les éléments occultants tels les pare-vues, les claustras sont interdits en limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public.

Les murs et murets traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés. Les murets traditionnels ne peuvent être surmontés que d'une grille.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure est autorisée pour la prolongation d'un mur existant.

#### *7. Les annexes*

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

#### *8. Les annexes de petites tailles*

Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site.

#### *9. Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

#### *10. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

#### *11. Les coffrets techniques*

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

#### *12. Les capteurs solaires*

Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, dans le cas d'une toiture terrasse ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

## **UP-ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

Les normes minimales de stationnement sont de :

- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 1 place par logement de moins de 2 pièces,
- 2 places par logement à partir de 2 pièces.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial et créant au moins 4 logements, l'aménagement d'au minimum 1/2 place à usage collectif par logement est obligatoire.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les terrains ou partie de terrains libres de toutes constructions doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Pour les haies, il est demandé un mélange d'essences (locales de préférence).

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

Les parkings doivent être plantés de manière à limiter leur impact visuel.

L'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

## **UP-ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## **ZONE UB**

### **Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)**

La zone UB correspond aux espaces appelés à devenir le centre-ville de la commune de Fondettes.

La zone UB est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

La zone UB fait l'objet sur une grande partie de sa superficie d'une orientation d'aménagement et de programmation.

### **Les secteurs :**

La zone UB comporte **des secteurs UBa et UBb** pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

***Définition :** sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...*

### **Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :**

- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises (réf. Rapport de Présentation).

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **UB-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs photovoltaïques.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les nouveaux pylônes pour antennes relais
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Sont aussi interdits toutes constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain.

Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

### **UB-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
  - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.
- 
- Les programmes de logements de 4 logements et plus (excepté les opérations de réhabilitation) sont autorisés à condition de comprendre une part minimale de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI ou autre catégorie similaire) de 30%. Si le calcul de logements locatifs sociaux à réaliser n'aboutit pas à un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.

- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

- La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, préexistant.

### **UB-ARTICLE 3 :**

## **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Accès**

#### *Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.

### **2. Voirie**

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

Les voies en impasse sont déconseillées. Elles doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

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

### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

#### Eaux résiduaires d'activités

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

#### Eaux pluviales

*Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.*

*Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales. 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. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de préférence inférieure à 60% :

- si le coefficient d'imperméabilisation est inférieur à 60%, le volume de rétention nécessaire sera de 20l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s,
- si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 60%, le volume de rétention nécessaire sera de 23l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s.

Dans le **secteur UBa** :

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, un rejet au réseau pluvial communal sera autorisé, avec un débit de fuite maximum accepté de 10l/s/ha de projet.

Dans le **secteur UBb** :

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de préférence inférieure à 55% :

- si le coefficient d'imperméabilisation est inférieur à 55%, le volume de rétention nécessaire sera de 20l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s,
- si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 55%, le volume de rétention nécessaire sera de 23l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s.

#### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif, sinon directement. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

### **3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

## **UB-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

### *Définition :*

*Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

Les règles d'implantation visent à la constitution de façades urbaines de centre-ville.

### **Par rapport aux voies de circulations douces (piétons, vélos ...) et aux jardins publics ou collectifs existants:**

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

### **Par rapport aux autres voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 5 mètres afin de créer des façades urbaines de centre-ville. D'autres constructions peuvent être implantées en arrière de cet alignement.

### Exceptions :

- En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article, l'implantation existante pourra être conservée à condition de ne pas faire saillie sur l'alignement existant ou projeté.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

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

Les règles d'implantation visent à la constitution de façades urbaines de centre-ville.

A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal par rapport à ces limites au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

La hauteur de référence est celle du point le plus haut et le plus proche de la limite séparative concernée.

Les annexes de petite taille (cf article 2) doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s).
- soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

Exception :

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

*Définition :*

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

L'emprise au sol maximale est de 50%.

Pour les commerces et les équipements il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

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

### Définition :

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+2+combles ou attique.

La hauteur maximale des autres constructions est de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des extensions est celle du bâtiment existant.

### Exceptions :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

### Généralités

**Toute construction ou ouvrage doit :**

- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,
- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),
- témoigner de son usage.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que les adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.**

- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19 doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

*Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

#### *1. Adaptation au sol*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés avec des pentes très douces (15 % maximum) afin de s'harmoniser tant avec le terrain naturel dans lequel le projet s'inscrit, qu'avec celui des terrains voisins). Pour permettre cette adaptation, les constructions pourront prévoir des emmarchements et demi-niveaux de construction.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.

#### *2. Volumétrie*

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs.

#### *3. Façades*

Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre.

La nature et les couleurs des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries ...) doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celles des constructions avoisinantes.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

La mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les oriels ... sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les façades commerciales participent largement à l'animation des espaces publics et des voies. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse et respectueuse du cadre bâti existant.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasins ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

#### *4. Toitures*

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les toitures terrasses devront être végétalisées, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2).

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

### *5. Percements*

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou sur les voies.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

### *6. Clôtures*

Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.

Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.

Les éléments occultants tels les pare-vues, les claustras sont interdits en limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public.

Les murs et murets traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés. Les murets traditionnels ne peuvent être surmontés que d'une grille.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure est autorisée pour la prolongation d'un mur existant.

### *7. Les annexes*

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

### *8. Les annexes de petites tailles*

Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site.

*9. Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

*10. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

*11. Les coffrets techniques*

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

*12. Les capteurs solaires*

Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, dans le cas d'une toiture terrasse ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

*13. Les postes de transformation*

Si un poste de transformation s'avère nécessaire, celui-ci sera intégré soit dans le bâtiment principal, soit sur un terrain réservé à cet effet dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial.

**UB-ARTICLE 12 :**

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

Les normes minimales de stationnement sont de :

- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 1 place par logement de moins de 2 pièces,
- 2 places par logement à partir de 2 pièces.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial et créant au moins 4 logements, l'aménagement d'au minimum 1/2 place à usage collectif par logement est obligatoire.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les terrains ou partie de terrains libres de toutes constructions doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Pour les haies, il est demandé un mélange d'essences (locales de préférence).

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

Les parkings doivent être plantés de manière à limiter leur impact visuel.

L'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

**UB-ARTICLE 14 :**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## ZONE UC

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UC correspond aux quartiers qui entourent le centre-ville historique et le centre-ville élargi.

### Les secteurs :

La zone UC comporte **3 secteurs, UCa, UCb, UCc**, pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

-1 secteur UCe pour recevoir la construction d'équipements.

*Définition : sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...*

### Avertissements relatifs aux **mouvements de terrain** :

- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **UC-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs photovoltaïques.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- les nouveaux pylônes pour antennes relais
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

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

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
  - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.
- 
- les programmes de logements de 4 logements et plus (excepté les opérations de réhabilitation) sont autorisés à condition de comprendre une part minimale de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI ou autre catégorie similaire) de 30%. Si le calcul de logements locatifs sociaux à réaliser n'aboutit pas à un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure.
  - Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

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

**1. Accès**

*Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.

**2. Voirie**

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

Les voies en impasse sont déconseillées. Elles doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

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

**1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

## 2. Assainissement

### Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

### Eaux résiduaires d'activités

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

### Eaux pluviales

*Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.*

*Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales.*

*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. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de préférence inférieure à 60% :

- si le coefficient d'imperméabilisation est inférieur à 60%, le volume de rétention nécessaire sera de 20l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s
- si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 60%, le volume de rétention nécessaire sera de 23l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s

**Dans le secteur UCa :**

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, un rejet au réseau pluvial communal sera autorisé, avec un débit de fuite maximum accepté de 10l/s/ha de projet.

**Dans le secteur UCb :**

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de préférence inférieure à 55% :

- si le coefficient d'imperméabilisation est inférieur à 55%, le volume de rétention nécessaire sera de 20l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s
- si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 55%, le volume de rétention nécessaire sera de 23l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s

**Dans le secteur UCc :**

Le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de 60%.

Les eaux pluviales ruisselées sur des voiries doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre de l'eau. Si nécessaire, un traitement des eaux pluviales sera à prévoir avant rejet.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon directement. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur. Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

**3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

**UC-ARTICLE 5 :**

**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

### *Définition :*

*Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

Les règles d'implantation visent à favoriser l'évolution de ces quartiers péricentraux en adaptant les constructions au mieux à chaque situation et à leur environnement proche.

### **Par rapport aux voies de circulations douces (piétons, vélos ...) et aux jardins publics ou collectifs existants:**

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

### **Par rapport aux autres voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul compris entre 0 et 3 mètres,
- soit avec un recul minimal de 5 mètres.

### Exceptions :

- Un recul différent est autorisé pour s'aligner sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain limitrophe.
- En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article, l'implantation existante pourra être conservée à condition de ne pas faire saillie sur l'alignement existant ou projeté.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

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

Les règles d'implantation visent à favoriser l'évolution de ces quartiers péricentraux en adaptant les constructions au mieux à chaque situation et à leur environnement proche.

A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal par rapport à ces limites au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

La hauteur de référence est celle du point le plus haut et le plus proche de la limite séparative concernée.

Les annexes de petite taille (cf article 2) doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s).
- soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

Exception :

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

*Définition :*

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

A l'exception du secteur UCe, l'emprise au sol maximale est de 50%.

Dans le secteur UCe, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

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

### *Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+1+combles ou attique.

La hauteur des autres constructions est de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des extensions est celle du bâtiment existant.

Dans le secteur UCe, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

### Exceptions :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

### Généralités

**Toute construction ou ouvrage doit :**

- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,
- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),
- témoigner de son usage.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :**

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
  - un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
  - les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19 doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures...)). Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.
- Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

*Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

#### *1. Adaptation au sol*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés avec des pentes très douces (15 % maximum) afin de s'harmoniser tant avec le terrain naturel dans lequel le projet s'inscrit, qu'avec celui des terrains voisins). Pour permettre cette adaptation, les constructions pourront prévoir des emmarchements et demi-niveaux de construction.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.

#### *2. Volumétrie*

Les gabarits doivent être organisés de manière à prendre en compte la transition avec les constructions voisines.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs.

#### *3. Façades*

Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

La nature et les couleurs des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries ...) doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celles des constructions avoisinantes.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les matériaux brillants sont autorisés à condition de ne pas constituer l'élément principal des façades.

La mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les oriels ... sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasins ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

#### *4. Toitures*

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les toitures terrasses devront être végétalisées, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2).

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

#### *5. Percements*

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou sur les voies.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

#### *6. Clôtures*

Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.

Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.

Les éléments occultants tels les pare-vues, les claustras sont interdits en limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public.

Les murs et murets traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés. Les murets traditionnels ne peuvent être surmontés que d'une grille.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure est autorisée pour la prolongation d'un mur existant.

#### *7. Les annexes*

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

#### *8. Les annexes de petites tailles*

Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site.

*9. Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

*10. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

*11. Les coffrets techniques*

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

*12. Les capteurs solaires*

Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, dans le cas d'une toiture terrasse ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

*13. Les postes de transformation*

Si un poste de transformation s'avère nécessaire, celui-ci sera intégré soit dans le bâtiment principal, soit sur un terrain réservé à cet effet dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial.

**UC-ARTICLE 12 :**

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

En dehors du **secteur UCe**, le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

Les normes minimales de stationnement sont de :

- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 1 place par logement de moins de 2 pièces,
- 2 places par logement à partir de 2 pièces.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial et créant au moins 4 logements, l'aménagement d'au minimum 1/2 place à usage collectif par logement est obligatoire.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les terrains ou partie de terrains libres de toutes constructions doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Il n'est pas fixé d'autre règles pour le secteur UCe

Pour les haies, il est demandé un mélange d'essences (locales de préférence).

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

Les parkings doivent être plantés de manière à limiter leur impact visuel.

L'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

**UC-ARTICLE 14 :**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## ZONE UD

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UD correspond aux quartiers pavillonnaires qui n'ont pas vocation à être renforcés.

En effet, il s'agit :

- des quartiers situés à l'Est du vallon des Guillets qui sont très éloignés du centre-ville, entre 2 et 4 km de la mairie.
- de la frange urbaine du « parc agricole » Loire et d'un quartier au Nord du centre.
- de deux espaces construits mais disjoints de la ville proprement dite : Tréché et Barbarie qui par leur taille ou leur organisation constituent des quartiers à caractère urbain.
- des quartiers récents de Vallières.
- de la vallée de Chantelouze qui ferme le parc agricole à l'Ouest.

La zone UD est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

La zone UD est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'UNESCO.

### Les secteurs :

La zone UD comporte **un secteur UDa** pour le hameau de Barbarie qui n'est pas desservi par l'assainissement des eaux usées collectif. Une urbanisation de ce secteur peu dense et aérée est souhaitée du fait des enjeux de paysage et de gestion de l'eau.

La zone UD comporte **un secteur UDb** pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

*Définition : sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...*

### Avertissements relatifs aux **mouvements de terrain** :

- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises (réf. : Rapport de Présentation).

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **UD-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs photovoltaïques.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les nouveaux pylônes pour antennes relais
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Sont aussi interdits toutes constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

### **UD-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
  - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.
- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain préexistant.

**UD-ARTICLE 3 :**

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**1. Accès**

*Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.

**2. Voirie**

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

Les voies en impasse sont interdites.

**UD-ARTICLE 4 :**

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

**1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

**2. Assainissement**

Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux résiduaires d'activités

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

#### Eaux pluviales

*Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.*

*Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales.*

*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. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de préférence inférieure à 55% :

- si le coefficient d'imperméabilisation est inférieur à 55%, le volume de rétention nécessaire sera de 20l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s
- si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 55%, le volume de rétention nécessaire sera de 23l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s

**Dans le secteur UDb :**

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, un rejet au réseau pluvial communal sera autorisé, avec un débit de fuite maximum accepté de 10l/s/ha de projet.

**Dans le secteur UDa :**

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

En dehors des quelques secteurs sur lesquels un réseau pluvial communal enterré existe, la collecte et le transfert des eaux pluviales générées par les zones urbanisées doivent être assurés par des réseaux à ciel ouvert, type fossés ou noues.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif, sinon directement. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

**3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

**UD-ARTICLE 5 :**

**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

**UD-ARTICLE 6 :**

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

*Définition :*

*Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

Les règles d'implantation visent à favoriser l'ambiance verdoyante de la ville jardin.

**Par rapport aux voies de circulations douces (piétons, vélos ...) et aux jardins publics ou collectifs existants:**

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

**Par rapport aux autres voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale :**

- Les constructions principales doivent être implantées avec un recul compris entre 5 et 10 mètres.
- Les annexes doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

**Exceptions :**

- Un recul inférieur est autorisé pour s'aligner sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain limitrophe.
- Dans le cas où dans leur environnement proche, le bâti traditionnel ancien est lui-même implanté en limite de voie, les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite de voie.
- Un recul inférieur est autorisé lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies et est de ce fait rendu inconstructible. La règle de recul s'applique alors par rapport à la voie la plus importante.
- En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article, l'implantation existante pourra être conservée à condition de ne pas faire saillie sur l'alignement existant ou projeté.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

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

Les règles d'implantation visent à favoriser l'ambiance verdoyante de la ville jardin.

A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées

- soit en limite(s) séparative(s)
- soit avec un recul minimal par rapport à ces limites au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

La hauteur de référence est celle du point le plus haut et le plus proche de la limite séparative concernée.

Les annexes de petite taille (cf article 2), doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Exception :

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

*Définition :*

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

L'emprise au sol maximale est de 30%.

Au-delà de cette emprise au sol maximale, pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>, une extension et des annexes sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence est la date d'approbation du PLU (30 juin 2015) .

Dans le secteur UDa l'emprise au sol maximale est de 25%.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

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

*Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+1 à savoir un rez-de-chaussée avec un comble ou un rez-de-chaussée plus un étage avec un toit terrasse.

La hauteur des autres constructions est de 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des extensions est celle du bâtiment existant.

Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,
- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),
- témoigner de son usage.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

**La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :**

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
  - un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
  - les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19 doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures...)). Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.
- Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

*Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

### *1. Adaptation au sol*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés avec des pentes très douces (15 % maximum) afin de s'harmoniser tant avec le terrain naturel dans lequel le projet s'inscrit, qu'avec celui des terrains voisins). Pour permettre cette adaptation, les constructions pourront prévoir des emmarchements et demi-niveaux de construction.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.

### *2. Volumétrie*

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle des constructions avoisinantes.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privés.

### 3. Façades

Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

La nature et les couleurs des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries ...) doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celles des constructions avoisinantes.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les matériaux brillants sont autorisés à condition de ne pas constituer l'élément principal des façades.

La mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les oriels...sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasins ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

### 4. Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les toitures terrasses devront être végétalisées, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2).

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

### 5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou sur les voies.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

### 6. Clôtures

Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.

Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.

Les éléments occultants tels les pare-vues, les claustras sont interdits en limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public.

Les clôtures doivent être constituées de manière à laisser une place prépondérante à une végétalisation diversifiée.

Les murs et murets traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés. Les murets traditionnels ne peuvent être surmontés que d'une grille.

En limite de zone agricole ou naturelle, les clôtures éventuelles doivent être transparentes et doublées d'une haie vive d'essences diversifiées, sauf dans le cadre du prolongement d'un mur existant.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure est autorisée pour la prolongation d'un mur existant.

*7. Les annexes*

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

*8. Les annexes de petites tailles*

Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site..

*9. Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

*10. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

*11. Les coffrets techniques*

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

*12. Les capteurs solaires*

Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, dans le cas d'une toiture terrasse ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

**UD-ARTICLE 12 :**

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

Les normes minimales de stationnement sont de :

- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 1 place par logement de moins de 2 pièces,
- 2 places par logement à partir de 2 pièces.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial et créant au moins 4 logements, l'aménagement d'au minimum 1/2 place à usage collectif par logement est obligatoire.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les terrains ou partie de terrains libres de toutes constructions doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Le recul par rapport aux voies et espaces publics doit obligatoirement être traité en espace planté.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Pour les haies, il est demandé un mélange d'essences (locales de préférence).

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

Les parkings doivent être plantés de manière à limiter leur impact visuel.

L'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

**UD-ARTICLE 14 :**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## ZONE UV

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UV correspond à l'urbanisation des coteaux de la vallée de la Choisille et de la vallée de la Loire.

La zone UV est en partie concernée par des risques d'inondation.

La zone UV est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

La zone UV est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.

Cette zone est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.

### Les secteurs :

Du fait de son organisation complexe et des enjeux de sécurité, la zone UV comporte de nombreux secteurs :

- Le **secteur UVa** correspond à l'urbanisation située sur la butte de la Guignière. Une urbanisation de ce secteur peu dense et aérée est souhaitée du fait des enjeux de paysage et de gestion de l'eau liés à la présence de risques de mouvements de terrain.
- Le **secteur UVb** correspond à l'urbanisation du pied de la Guignière. Son caractère de "quai" nécessite des règles spécifiques de recul et de densité.
- Le **secteur UVc** correspond à l'urbanisation remontée sur le rebord du plateau au niveau du Petit Martigny et de la Chevalette. Une urbanisation de ce secteur peu dense et aérée est souhaitée du fait des enjeux de paysage et de gestion de l'eau liés à la présence de risques de mouvements de terrain. De plus, le caractère exposé à la vue de ces espaces situés en rebord de coteau nécessite une limitation de la hauteur des constructions.
- Le **secteur UVd** correspond à l'urbanisation située au pied du coteau au Petit Martigny. Ce petit quartier relativement dense nécessite de ce fait des règles spécifiques pour pouvoir évoluer.
- Le **secteur UVe** correspond à l'urbanisation de la vallée de la Choisille. La présence de constructions traditionnelles perpendiculaires à la voie participe à l'identité de ces espaces et doit être incitée.
- Le **secteur UVea** correspond au début de l'urbanisation de la vallée de la Choisille et au pied du coteau de la Chevalette où la présence de constructions traditionnelles perpendiculaires à la voie participe à l'identité de ces espaces et doit être incitée et qui sont par ailleurs soumis à des règles différentes en termes d'assainissement des eaux pluviales.

## ZONE UV

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UV correspond à l'urbanisation des coteaux de la vallée de la Choisille et de la vallée de la Loire.

La zone UV est en partie concernée par des risques d'inondation.

La zone UV est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

La zone UV est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.

Cette zone est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.

### Les secteurs :

Du fait de son organisation complexe et des enjeux de sécurité, la zone UV comporte de nombreux secteurs :

- Le secteur **UVa** correspond à l'urbanisation située sur la butte de la Guignière. Une urbanisation de ce secteur peu dense et aérée est souhaitée du fait des enjeux de paysage et de gestion de l'eau liés à la présence de risques de mouvements de terrain.
- Le secteur **UVb** correspond à l'urbanisation du pied de la Guignière. Son caractère de "quai" nécessite des règles spécifiques de recul et de densité.
- Le secteur **UVc** correspond à l'urbanisation remontée sur le rebord du plateau au niveau du Petit Martigny et de la Chevalette. Une urbanisation de ce secteur peu dense et aérée est souhaitée du fait des enjeux de paysage et de gestion de l'eau liés à la présence de risques de mouvements de terrain. De plus, le caractère exposé à la vue de ces espaces situés en rebord de coteau nécessite une limitation de la hauteur des constructions.
- Le secteur **UVd** correspond à l'urbanisation située au pied du coteau au Petit Martigny. Ce petit quartier relativement dense nécessite de ce fait des règles spécifiques pour pouvoir évoluer.
- Le secteur **UVe** correspond à l'urbanisation de la vallée de la Choisille. La présence de constructions traditionnelles perpendiculaires à la voie participe à l'identité de ces espaces et doit être incitée.
- Le secteur **UVea** correspond au début de l'urbanisation de la vallée de la Choisille et au pied du coteau de la Chevalette où la présence de constructions traditionnelles perpendiculaires à la voie participe à l'identité de ces espaces et doit être incitée et qui sont par ailleurs soumis à des règles différentes en termes d'assainissement des eaux pluviales.



- Les secteurs **UVf, UVfa et UVfb**. Ces secteurs visent à prendre en compte des prescriptions différenciées au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

*Définition : sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...*

*Avertissements relatifs aux **mouvements de terrain** :*

- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises (réf. Rapport de Présentation).*

*Avertissement relatif aux risques d'inondation :*

*Dans une bande de 300 mètres à partir du pied de digue, la commune peut être amenée à appliquer l'article R111-2 du code de l'urbanisme visant à prévenir les risques encourus.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV**

### **UV-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs photovoltaïques.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- les nouveaux pylônes pour antennes relais
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Sont aussi interdits toutes constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

### **UV-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI,

- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, préexistant.

### **UV-ARTICLE 3 :**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1. Accès**

*Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.

Dans le **secteur UVc**, aucune nouvelle construction ne peut être desservie uniquement à partir du chemin du Petit Martigny.

##### **2. Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

## **UV-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux résiduaires d'activités

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

#### Eaux pluviales

*Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.*

*Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales. 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. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de préférence inférieure à 55% :

- si le coefficient d'imperméabilisation est inférieur à 55%, le volume de rétention nécessaire sera de 20l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s
- si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 55%, le volume de rétention nécessaire sera de 23l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s

**Dans les secteurs UVe et UVf :**

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

En dehors des quelques secteurs sur lesquels un réseau pluvial communal enterré existe, la collecte et le transfert des eaux pluviales générées par les zones urbanisées doivent être assurées par des réseaux à ciel ouvert, type fossés ou noues.

**Dans le secteur UVfa :**

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de préférence inférieure à 60% :

- si le coefficient d'imperméabilisation est inférieur à 60%, le volume de rétention nécessaire sera de 20l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s
- si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 60%, le volume de rétention nécessaire sera de 23l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif, sinon directement. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

**3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

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

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

### *Définition :*

*Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

### **Par rapport aux voies de circulations douces (piétons, vélos ...) et aux jardins publics ou collectifs existants:**

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

### **Par rapport aux autres voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.

Dans le **secteur UVb**, les constructions doivent être implantées avec un recul maximal de 5 mètres à l'exception des piscines.

Dans le **secteur UVd**, les constructions, à l'exception des piscines doivent être implantées :

- soit en limite de voie,
- soit avec un recul minimal de 5 mètres.

Dans les **secteurs UVe et UVeA** les constructions à l'exception des piscines non couvertes, doivent être implantées :

- soit avec un recul compris entre 5 et 10 mètres, dans ce cas elles doivent avoir une orientation dominante perpendiculaire à la voie,
- soit avec un recul minimal de 10 mètres.

Dans les secteurs UVe et UVeA les piscines non couvertes, et dans le secteur UVb, les piscines couvertes ou découvertes, doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

Dans le secteur UVd, les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Exceptions :

- Un recul différent est autorisé pour s'aligner sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain limitrophe.
- Un recul inférieur est autorisé lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies et est de ce fait rendu inconstructible. La règle de recul s'applique alors par rapport à la voie la plus importante.
- En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article, l'implantation existante pourra être conservée à condition de ne pas faire saillie sur l'alignement existant ou projeté.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

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

A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal par rapport à ces limites au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans **les secteurs UVa et UVc**, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans **le secteur UVb**, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale et, le cas échéant, avec un recul minimal par rapport à l'autre limite au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

La hauteur de référence est celle du point le plus haut et le plus proche de la limite séparative concernée.

Les annexes de petite taille (cf article 2) doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Exceptions :

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres de la construction principale.

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

*Définition :*

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

L'emprise au sol maximale est de 30%.

Au-delà de cette emprise au sol maximale, pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>, une extension et des annexes sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence est la date d'approbation du PLU (30 juin 2015).

Dans le **secteur UVb**, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

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

### *Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+1+C.

La hauteur des autres constructions est de 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le **secteur UVc**, la hauteur maximale des constructions est R+C.

La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des extensions est celle du bâtiment existant.

### Exceptions :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

### Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,
- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),
- témoigner de son usage.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

**La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante**, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

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

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

*Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

#### *1. Adaptation au sol*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et épouser la pente éventuelle.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.

Les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés avec des pentes très douces (15 % maximum) afin de s'harmoniser tant avec le terrain naturel dans lequel le projet s'inscrit, qu'avec celui des terrains voisins). Pour permettre cette adaptation, les constructions pourront prévoir des emmarchements et demi-niveaux de construction.

#### *2. Volumétrie*

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle des constructions avoisinantes et respecter, voire renforcer, la lecture du coteau.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs.

### *3. Façades*

Une intégration discrète sera recherchée tant vis-à-vis de l'environnement naturel que bâti.

Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

La nature et les couleurs des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries ...) doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celles des constructions avoisinantes.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les matériaux brillants sont autorisés à condition de ne pas constituer l'élément principal des façades.

La mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les oriels...sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasins ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

### *4. Toitures*

La forme et la pente des toitures doivent participer à l'intégration discrète des constructions tant vis-à-vis de l'environnement naturel que bâti.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les toitures terrasses devront être végétalisées, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2).

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

#### *5. Percements*

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou sur les voies.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

#### *6. Clôtures*

Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.

Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

En limite du parc agricole (Ap), les clôtures éventuelles doivent être transparentes et doublées d'une haie vive d'essences diversifiées.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.

Les éléments occultants tels les pare-vues, les claustras sont interdits en limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public.

Les murs et murets traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés. Les murets traditionnels ne peuvent être surmontés que d'une grille.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure est autorisée pour la prolongation d'un mur existant.

#### *7. Les annexes*

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

#### *8. Les annexes de petites tailles*

Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site.

#### *9. Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

#### *10. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

#### *11. Les coffrets techniques*

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

#### *12. Les capteurs solaires*

Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, dans le cas d'une toiture terrasse ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

**UV-ARTICLE 12 :  
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

Les normes minimales de stationnement sont de :

- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 1 place par logement de moins de 2 pièces,
- 2 places par logement à partir de 2 pièces.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial et créant au moins 4 logements, l'aménagement d'au minimum 1/2 place à usage collectif par logement est obligatoire.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les terrains ou partie de terrains libres de toutes constructions doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

En particulier l'utilisation du couvert végétal doit participer à ce que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Pour les haies, il est demandé un mélange d'essences (locales de préférence).

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

Les parkings doivent être plantés de manière à limiter leur impact visuel.

L'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

**UV-ARTICLE 14 :**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## ZONE UE

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UE correspond à quelques grands équipements dans le tissu urbain ou dans l'espace naturel qui nécessitent des règles adaptées à leur configuration et leurs usages.

Il s'agit :

- du centre de vacances de la Ville de Saint-Denis au château de Taillé,
- du lycée agricole au château de la Plaine,
- du Centre de Formation des Musiciens Intervenants (CFMI),
- de l'Institut Universitaire de Formation des Maîtres (IUFM),
- du centre technique municipal à la Perrée,
- de la gare et de ses abords.

La zone UE est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

La zone UE est en partie couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone UE est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.

### Les secteurs :

La zone UE comporte **un secteur UEt** pour la gare et ses abords.

La zone UE comporte 2 autres **secteurs (UEa et UEb)** pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

*Définition : sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...*

### Avertissements relatifs aux **mouvements de terrain** :

- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises (réf. Rapport de Présentation).

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **UE-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

En particulier, les nouveaux pylônes pour antennes relais et les parcs photovoltaïques sont interdits.

Sont aussi interdits toutes constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

### **UE-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et activités implantés sur chacun des sites.
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

Dans **le secteur UEt**, sont admises :

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.
- Toute construction ou installation ayant trait aux moyens de déplacement et aux activités et services associés.

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

#### **1. Accès**

*Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne

un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.

## **2. Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

## **UE-ARTICLE 4 :**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

#### **2. Assainissement**

##### Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

##### Eaux résiduaires d'activités

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

## Eaux pluviales

*Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.*

*Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales.*

*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. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

En dehors de quelques secteurs sur lesquels un réseau pluvial communal enterré existe, la collecte et le transfert des eaux pluviales générées par les zones urbanisées doivent être assurés par des réseaux à ciel ouvert, type fossés ou noues.

### **Dans les secteurs UEa et UEt :**

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de préférence inférieure à 55% :

- si le coefficient d'imperméabilisation est inférieur à 55%, le volume de rétention nécessaire sera de 20l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s
- si le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 55%, le volume de rétention nécessaire sera de 23l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite accepté de 1l/s

### **Dans le secteur UEb :**

Le coefficient maximal d'imperméabilisation après aménagement de 60% de la surface totale du projet.

Les eaux pluviales ruisselées sur des voiries doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixé par la directive cadre sur l'eau. Si nécessaire, un traitement des eaux pluviales sera à prévoir avant rejet.

#### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif, sinon directement. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

### **3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

### **UE-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

#### *Définition :*

*Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.

#### Exception :

- Un recul inférieur est autorisé pour s'aligner sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain limitrophe.
- En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article, l'implantation existante pourra être conservée à condition de ne pas faire saillie sur l'alignement existant ou projeté.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.
- Un recul inférieur est autorisé lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies et est de ce fait rendu inconstructible. La règle de recul s'applique alors par rapport à la voie la plus importante.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

La hauteur de référence est celle du point le plus haut et le plus proche de la limite séparative concernée.

Exception :

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

*Définition :*

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

L'emprise au sol maximale est de 25%.

Dans les secteurs **UEt**, **UEa** et **UEb**, elle est de 50%

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

### *Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions principales est de R+1+C.

La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des extensions est celle du bâtiment existant.

### Exceptions :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

### Généralités

**Toute construction ou ouvrage doit :**

- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,
- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),
- témoigner de son usage.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19 doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

*Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

**UE-ARTICLE 12 :  
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Les parkings doivent être plantés de manière à limiter leur impact visuel.

Le parc du lycée agricole classé au titre de l'article L123-1-5 7° doit être préservé. N'y sont autorisés que les petits aménagements nécessaires au fonctionnement du lycée et à sa mise en valeur.

L'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

**UE-ARTICLE 14 :  
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## ZONE UX

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UX correspond aux sites d'activités économiques à l'exception de celui des Deux Croix en cours d'aménagement. On distingue :

- la zone d'activités de la Haute Limouillère, y compris le terrain de l'entreprise INVACARE
- deux établissements dans l'espace agricole et naturel, ceux de : SAFETY et CEBIPHAR

### Les secteurs :

Des secteurs sont définis :

- pour prendre en compte la situation excentrée des établissements SAFETY et CEBIPHAR (**secteur UXa**),
- pour prendre en compte la situation de l'établissement INVACARE dans le vallon des Guillets et dans un corridor écologique (**secteur UXb**).
- pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales (**secteur UXc**)

*Définition : sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...*

### Avertissements relatifs aux **mouvements de terrain** :

- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

### **UX-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

En particulier, les parcs photovoltaïques sont interdits.

Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

### **UX-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, d'entrepôt, commerciale et de services (dont hôtellerie ...),
- les aires de stockage de produits destinées à la vente ou à l'exposition,
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,
- le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activités,
- les parcs de stationnement,
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure dont les pylônes pour antennes-relais,
- l'extension des constructions existantes à destination de logements, et la construction d'annexes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).

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

#### **1. Accès**

*Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.

## **2. Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

La largeur minimale d'emprise des voies est de 9 mètres.

## **UX-ARTICLE 4 :**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

#### **2. Assainissement**

##### Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

##### Eaux résiduaires d'activités

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

##### Eaux pluviales

*Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.*

*Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales.*

*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. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de 60%.

Les eaux pluviales ruisselées sur des voiries doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre de l'eau. Si nécessaire, un traitement des eaux pluviales sera à prévoir avant rejet.

**Dans le secteur UXa :**

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

En dehors de quelques secteurs sur lesquels un réseau pluvial communal enterré existe, la collecte et le transfert des eaux pluviales générées par les zones urbanisées doivent être assurés par des réseaux à ciel ouvert, type fossés ou noues.

**Dans le secteur UXc :**

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, un rejet dans le réseau pluvial communal sera autorisé, avec un débit de fuite maximum accepté de 5l/s/ha de projet.

Les eaux pluviales ruisselées sur des voiries doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre sur l'eau. Si nécessaire, un traitement des eaux pluviales sera à prévoir avant rejet.

### **3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

### **UX-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

#### *Définition :*

*Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 10 mètres par rapport aux RD36, RD76, RD3 et la bretelle du périphérique,
- 7 mètres des autres voies.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

#### Exceptions :

- En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article, l'implantation existante pourra être conservée à condition de ne pas faire saillie sur l'alignement existant ou projeté.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.
- Un recul inférieur est autorisé lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies et est de ce fait rendu inconstructible. La règle de recul s'applique alors par rapport à la voie la plus importante.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

Les constructions et installations sont autorisées en limite(s) séparative(s) si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie.

Dans **les secteurs UXa et UXb** les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

### Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

### *Définition :*

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

L'emprise au sol maximale est de 60%.

Dans le **secteur UXa**, elle est de 50%.

Pour l'extension de logements existants, l'emprise au sol est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60m<sup>2</sup>. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).

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

### *Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

### Exceptions :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

### Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,
- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),
- témoigner de son usage.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**La réglementation qui s'applique aux constructions est la suivante, sachant que :**

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

**Les bâtiments à usage d'habitation**

Les éventuels bâtiments à usage d'habitation doivent être intégrés dans le corps du bâtiment d'activités.

**Les bâtiments d'activités**

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

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

Les installations techniques en toiture doivent ne pas être visibles ou faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

**Les aires de stockage**

Les aires de stockage non destinées à la vente ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni porter atteinte au voisinage.

**Les clôtures**

Les clôtures doivent être transparentes, doublées d'une haie vive d'essences variées.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à l'établissement considéré, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

**UX-ARTICLE 12 :**

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage doivent être plantées d'arbres de haute tige et traitées intégralement en espaces verts.

Les parkings doivent être plantés de manière à limiter leur impact visuel.

L'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

**UX-ARTICLE 14 :  
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## ZONE UY

### **Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)**

La zone UY correspond au site d'activités des Deux Croix en cours d'aménagement et de commercialisation au moment de l'approbation du PLU.

La zone UY comporte **un secteur UYa** pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Il correspond à l'extension d'activités d'un garage, intégré au site économique d'ensemble.

*Définition : sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...*

### **Avertissements relatifs aux *mouvements de terrain* :**

- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

### **UY-ARTICLE 1 :**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

En particulier, les nouveaux pylônes pour antennes relais et les parcs photovoltaïques sont interdits.

Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

### **UY-ARTICLE 2 :**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale et de services (dont hôtellerie ...),
- les aires de stockage de produits destinées à la vente ou à l'exposition,
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,
- le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activités,
- les parcs de stationnement,
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

### **UY-ARTICLE 3 :**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1. Accès**

*Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.

La création d'accès perpendiculairement au sens de l'écoulement des eaux pluviales peut nécessiter la construction de plateformes sous lesquelles l'eau sera busée.

Le principe adopté pour le fonctionnement du site des Deux Croix est que les terrains ne pourront être desservis directement à partir de la RD3, RD36, et du CR4 en dehors des accès prévus

## **2. Voirie**

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles devront avoir une largeur minimale de plate forme de 9 mètres pour une largeur de chaussée de 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

## **UY-ARTICLE 4 :**

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

#### **2. Assainissement**

##### Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

##### Eaux résiduaires d'activités

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

##### Eaux pluviales

*Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.*

*Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales.*

*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.*

*Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de 60%.

Les eaux pluviales ruisselées sur des voiries doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre de l'eau. Si nécessaire, un traitement des eaux pluviales sera à prévoir avant rejet.

**Dans le secteur UYa :**

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, un rejet dans le réseau pluvial communal sera autorisé, avec un débit de fuite maximum accepté de 5l/s/ha de projet.

Les eaux pluviales ruisselées sur des voiries doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre sur l'eau. Si nécessaire, un traitement des eaux pluviales sera à prévoir avant rejet.

### **3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

### **UY-ARTICLE 5 :**

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

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

### *Définition :*

*Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

### **- Pour les constructions en bordure de la RD 36 :**

Les constructions doivent respecter un retrait compris entre 5 et 20 m par rapport à la limite donnant sur la voirie de desserte interne du lotissement.

Les façades donnant sur la voirie de desserte interne seront implantées parallèlement à celle-ci.

Pour toutes les constructions, un retrait de 5 m minimum sera respecté par rapport à la limite de propriété en bordure de la RD36.

### **- Pour les constructions en bordure de la RD 3 :**

Pour les terrains situés en bordure de la RD 3, les constructions seront impérativement implantées à 3 m de la RD 3.

Cependant, si un même bâti est constitué de plusieurs façades (bâtiments en U), les façades en retrait devront respecter un retrait minimal de 13 m par rapport à la limite de propriété en bordure de la RD3.

### **- Pour les constructions en bordure du CR4 :**

Les constructions doivent respecter un retrait impératif de 5 m par rapport à l'emprise du chemin.

### **- Pour les constructions en bordure de la rue Gustave Eiffel:**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait impératif de 5 m par rapport à la voie.

### **- Pour les constructions situées en bordure de la voirie de desserte interne du lotissement des Deux Croix et sur un terrain d'assiette ne disposant pas de façade donnant sur la RD 3 ou la RD 36 :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait impératif de 5 m par rapport à la voie.

**- Pour les constructions en bordure de la rue des Joncherries,** les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la voie.

### **Dispositions particulières pour les saillies de façade ou de devantures commerciales**

Certains ornements de façades ou de devantures commerciales comme les enseignes, les stores, les bannes, les corniches peuvent empiéter sur la marge de retrait ou sur le domaine public.

Les saillies ainsi autorisées doivent respecter les dimensions et les règles suivantes :

- ne pas dépasser 0,80 m de profondeur.
- être situées à plus de 3 m de haut
- ne pas occuper plus d'un tiers de la longueur de la façade

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

Exception :

- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 m par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

*Définition :*

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

L'emprise au sol maximale est de 60%.

Exception : Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas prévu d'emprise au sol.

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

*Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

Pour les constructions en bordure de la RD 36 et de la rue Gustave Eiffel

La hauteur des constructions est de 6 mètres excepté pour les immeubles disposant de toits terrasses (toit dont la pente est inférieure à 15%) et à usage de bureaux, la hauteur est alors limitée à 7 mètres.

Pour les constructions en bordure de la RD3 :

La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres excepté dans les cas suivants :

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, la hauteur maximale est de 12 m,
- la hauteur des constructions peut être autorisée jusqu'à 10 m en cas d'implantation en retrait du 2<sup>e</sup> étage (ce retrait devra être équivalent au minimum à la hauteur du 2<sup>e</sup> étage),
- 7 m pour les toits terrasse des immeubles à usage de bureaux.

Pour les constructions en bordure de la voirie de desserte interne du lotissement des Deux

Croix:

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

Exception : Dans le cas où une construction dispose d'un terrain d'assiette donnant sur 2 voies, ce sont les règles de hauteur les moins favorables qui s'appliquent.

**UY-ARTICLE 11 :**

**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Généralités**

**Toute construction ou ouvrage doit :**

- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,
- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),
- témoigner de son usage.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**Les bâtiments**

La configuration des terrains devra permettre de construire des bâtiments économes en énergie dont les caractéristiques d'implantation sont les suivantes :

- les constructions devront avoir des formes les plus compactes possibles,
- la combinaison de deux corps de bâtiments ou plus, présentant des volumes différents, est recommandée.

**Dispositions générales sur les constructions :**

- les constructions doivent présenter une simplicité de volume.
- les logements liés aux activités sont intégrés dans le volume du bâtiment d'activité
- les matériaux utilisés sont nobles
- dans le cas d'enduits, les couleurs seront de teinte du « tuffeau de Touraine » ou en référence avec les enduits traditionnels locaux
- pour les autres revêtements, ils seront de couleur sombre et mat.

- les édicules techniques (réserve d'eaux pluviales, panneaux solaires, édicule d'ascenseur, installation de chauffage...) devront être soit enterrés (cuves, réserves...) ou dérobés à la vue ou intégrés au volume de la construction. Dans tous les cas ils doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celle des constructions avoisinantes

### **Dispositions particulières**

#### Les matériaux d'enveloppe

Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre.

Les bardages métalliques seront nervurés ou ondulés, à condition que l'espacement des ondes soit resserré ;

Les bâtiments implantés le long de la RD 3 présenteront un soubassement qualificatif (minéral de préférence).

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les oriels ... sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

#### Les baies

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

#### Les couvertures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

### Les vitrines commerciales

Elles sont constituées essentiellement de baies de larges dimensions qui peuvent occuper la totalité de la façade.

Elles ne peuvent être constituées par des devantures rapportées qui masqueraient le volume du bâtiment ou modifieraient son enveloppe.

Les volets ou grilles de protection placés à l'extérieur seront réalisés en serrurerie et seront peints sauf s'ils sont en inox patiné.

### Les enseignes

Sur la limite Nord du lotissement le long RD 36, une bande de 4.10 mètres de profondeur sera laissée libre. Cette bande accueillera un support d'enseigne perpendiculaire à la voirie. Ce support sera constitué d'un bardage bois naturel de dimension 3 m de large par 2.20 m de haut.

L'enseigne ne dépassera pas le gabarit de son support et pourra être éclairée.

Pour les lots situés le long de la RD 36, seules les enseignes sur les façades donnant sur la voie de desserte interne du lotissement ou sur la rue Eiffel seront autorisées. De plus, une seule enseigne par activité hébergée dans le bâtiment sera acceptée.

La vitrophanie sera acceptée sur toutes les façades.

Les enseignes drapeau sont interdites.

### Les clôtures

Le principe souhaité pour les clôtures est le traitement ouvert autour des bâtiments.

Les clôtures le long des voies publiques et privées sont un facteur d'unité visuelle. Une trop grande diversité nuit à l'harmonie du paysage.

En cas d'utilisation de clôture, elles seront ajourées :

- de couleur gris anthracite. La hauteur est limitée à 2,00 m et les clôtures ne peuvent être surmontées d'aucune rehausse sauf impératif de sécurité,
- et elles pourront être doublées d'une haie végétale

Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les éléments occultants tels les pare-vues, les claustras sont interdits en limite des espaces publics et des voies

### L'entrée et le portail

Le portail devra être ajouré, il devra être constitué d'un remplissage à barreaudages verticaux.

Les pilastres et le portail ne devront en aucun cas dépasser la hauteur des clôtures. Les coffrets (électricité, gaz...), la boîte aux lettres et la plaque enseigne devront être intégrés dans un pilastre ou dans le mur de construction.

*Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

De manière générale, les aires de stockage feront l'objet d'un traitement paysager soigné. Elles seront, de préférence, masquées par le biais de végétaux assurant une opacité suffisante.

**UY-ARTICLE 12 :**

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

Concernant les lots situés le long de la RD 36, les stationnements seront évités entre les bâtiments et la RD 36.

En cas d'implantation de stationnement entre les bâtiments et la RD 36, leur réalisation fera impérativement l'objet d'un traitement paysagé de qualité occultant les véhicules depuis la route départementale.

Les massifs végétaux occultants seront de préférence ponctuels afin de ne pas créer un effet de haies et de conserver les perspectives sur les haies bocagères en limite séparative.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

**UY-ARTICLE 13 :**

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

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

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

50% de la surface non construite de la parcelle doit être végétalisée.

Les surfaces dédiées au stationnement doivent être arborées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

L'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

Le long de la RD 36 :

Sur les limites latérales mitoyennes et à partir de 4,10 mètre de la limite de propriété en bordure de RD 36, une haie bocagère sera plantée.

Les haies le long RD 36 sont interdites afin de mettre en valeur les haies situées en limite séparative.

Les espaces non construits doivent être paysagés avec soin, au moyen de végétaux à caractère champêtre.

Le long de la RD 3 :

Les espaces non construits doivent être paysagés avec soin, les essences choisies seront horticoles.

**UY-ARTICLE 14 :**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## ZONE 1AU

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone 1AU correspond à deux espaces aujourd'hui non construits et destinés à être urbanisés à court terme :

- Les Grands Champs (12 ha)
- Les Ruettes (5 ha)

Le secteur des Grands Champs est destiné à recevoir une urbanisation mixte à dominante de logements et d'équipements.

Le secteur des Ruettes est destiné à recevoir des opérations à vocation dominante résidentielle.

Ces secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

### Les secteurs :

La zone 1AU comporte deux secteurs, un par site :

- **secteur 1AUa** : les Grands Champs
- **secteur 1AUb** : les Ruettes

*Définition : sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...*

### Avertissements relatifs aux **mouvements de terrain** :

- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs photovoltaïques.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les nouveaux pylônes pour antennes relais
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

### **1AU-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

La zone est ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires par les aménageurs.

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
  - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

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

#### **1. Accès**

##### *Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.

#### **2. Voirie**

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

Les voies en impasse sont interdites.

### **1AU-ARTICLE 4 :** **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

Dans le **secteur 1AUb**, l'équipement de la zone doit être réalisé par un piquage d'une antenne sur un bouclage avec le réseau existant à la périphérie.

## 2. Assainissement

### Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

### Eaux résiduaires d'activités

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

### Eaux pluviales

*Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.*

*Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales.*

*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. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

### **Dans le secteur 1AUa :**

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, un rejet dans le réseau pluvial communal sera autorisé, avec un débit de fuite maximum accepté de 5l/s/ha de projet.

Les eaux pluviales ruisselées sur des voiries doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre sur l'eau. Si nécessaire, un traitement des eaux pluviales sera à prévoir avant rejet.

**Dans le secteur 1AUb :**

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, un rejet dans le réseau pluvial communal sera autorisé, avec un débit de fuite maximum accepté de 10l/s/ha de projet.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon directement. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur. Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

**3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

**1AU-ARTICLE 5 :  
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

*Définition :*

*Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

**Par rapport aux voies de circulations douces (piétons, vélos ...) et aux jardins publics ou collectifs existants:**

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

**Par rapport aux autres voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de voie,
- soit avec un recul minimal de 5 mètres.

Exception :

- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

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

A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal par rapport à ces limites au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

La hauteur de référence est celle du point le plus haut et le plus proche de la limite séparative concernée.

Les annexes de petite taille (cf article 2) doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

## **1AU-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

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

L'emprise au sol maximale est de 50%.

Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

## **1AU-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

Dans le **secteur 1AUa**, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+2 à savoir un rez-de-chaussée plus un étage avec un comble ou un rez-de-chaussée plus deux étages avec un toit-terrasse.

La hauteur des autres constructions est de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le **secteur 1AUb**, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+1+C, à savoir un rez-de-chaussée avec un étage et un comble et la hauteur maximale des autres constructions est de 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## **1AU-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Généralités**

**Toute construction ou ouvrage doit :**

- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,
- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),
- témoigner de son usage.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :**

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

*Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

#### *1. Adaptation au sol*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.

Les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés avec des pentes très douces (15 % maximum) afin de s'harmoniser tant avec le terrain naturel dans lequel le projet s'inscrit, qu'avec celui des terrains voisins). Pour permettre cette adaptation, les constructions pourront prévoir des emmarchements et demi-niveaux de construction.

#### *2. Volumétrie*

Les gabarits doivent être organisés de manière à prendre en compte la transition avec les constructions voisines.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs.

### *3. Façades*

Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

La nature et les couleurs des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries ...) doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celles des constructions avoisinantes.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les matériaux brillants sont autorisés à condition de ne pas constituer l'élément principal des façades.

La mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les oriels ... sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasins ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

#### *4. Toitures*

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les toitures terrasses devront être végétalisées, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2).

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

#### *5. Percements*

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou sur les voies.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

#### *6. Clôtures*

Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.

Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.

Les éléments occultants tels les pare-vues, les claustras sont interdits en limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public.

Les murs et murets traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés. Les murets traditionnels ne peuvent être surmontés que d'une grille.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Dans le cas d'équipements, la hauteur maximale est de 2 mètres.

Une hauteur supérieure est autorisée pour la prolongation d'un mur existant.

#### *7. Les annexes*

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

#### *8. Les annexes de petites tailles*

Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site.

#### *9. Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

#### *10. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

#### *11. Les coffrets techniques*

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

#### *12. Les capteurs solaires*

Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, dans le cas d'une toiture terrasse ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

#### *Les postes de transformation*

Si un poste de transformation s'avère nécessaire, celui-ci sera intégré soit dans le bâtiment principal, soit sur un terrain réservé à cet effet dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial.

**1AU-ARTICLE 12 :  
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

Les normes minimales de stationnement sont de :

- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 1 place par logement de moins de 2 pièces,
- 2 places par logement à partir de 2 pièces.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial et créant au moins 4 logements, l'aménagement d'au minimum 1/2 place à usage collectif par logement est obligatoire.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

**1AU-ARTICLE 13 :  
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les terrains ou partie de terrains libres de toutes constructions doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Pour les haies, il est demandé un mélange d'essences (locales de préférence).

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

Les parkings doivent être plantés de manière à limiter leur impact visuel.

L'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

**1AU-ARTICLE 14 :  
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## ZONE 2AU

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone 2AU correspond au terrain de la ferme de la Perrée.  
Elle est destinée à recevoir une urbanisation à dominante résidentielle.

La zone 2AU comprend **un secteur 2AUa** destiné à accueillir des constructions d'une hauteur un peu plus importante.

Elle est couverte par l'orientation d'aménagement et de programmation du Vallon des Guillets.

Définition : sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...

### Avertissements relatifs aux **mouvements de terrain** :

- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

## ZONE 2AU

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone 2AU correspond au terrain de la ferme de la Perrée.  
Elle est destinée à recevoir une urbanisation à dominante résidentielle.

La zone 2AU comprend un secteur 2AUa destiné à accueillir des constructions d'une hauteur un peu plus importante.

Elle est couverte par l'orientation d'aménagement et de programmation du Vallon des Guillets.

*Définition : sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...*

### Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **2AU-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs photovoltaïques ;
- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures... ;
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, artisanale, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- les nouveaux pylônes pour antennes relais ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

### **2AU-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

À l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone,
- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
  
- que l'opération d'aménagement d'ensemble comprenne une part minimale de logements locatifs sociaux de 40% des logements construits (hors opération de réhabilitation de la ferme de la Perrée) ;
  
- est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf, pour le cas des fossés, lorsque des mesures sont mises en œuvre afin que le bon l'écoulement hydraulique des eaux de ruissellement des fonds supérieurs demeurent assuré et ne génère aucun désordre en amont du fossé concerné).

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

### **1. Accès**

#### *Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de leur position, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **2. Voirie**

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

## **2AU-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

### **2. Assainissement**

#### Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

#### Eaux résiduaires d'activités

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

#### Eaux pluviales

*Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.*

*Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales.*

*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. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 60% après aménagement de la superficie totale de l'opération.

### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, soit directement sur le terrain ou au fossé. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

### **3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

## **2AU-ARTICLE 5 :**

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

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

### *Définition :*

*Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

### **Par rapport aux voies de circulations douces (piétons, vélos ...) et aux jardins publics ou collectifs existants :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

### **Par rapport aux autres voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de voie,
- soit avec un recul minimal de 3 mètres.

### Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

### Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

Les annexes doivent être implantées de façon cohérente avec le bâtiment principal et de façon à être les plus discrètes dans le paysage.

## **2AU-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

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

L'emprise au sol maximale des constructions est de 20%.

### **Exception :**

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

## **2AU-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions est de R+Combles, soit 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur 2AUa, la hauteur maximale des constructions est de R+1+C avec une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

Il est interdit de surélever les constructions existantes.

### **Exception :**

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

## **2AU-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Généralités**

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,
- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),
- témoigner de son usage.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**La réglementation qui s'applique aux constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural** (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19 de la ferme de la Perrée) est la suivante :

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Les bâtiments devront être restaurés dans les règles de l'art. Dans le respect des dispositions d'origine des modifications pourront y être apportées.

#### *1. Implantation*

L'implantation de toute nouvelle extension doit être dans le prolongement des corps de bâtiments existants ; une extension parallèle à la façade n'est pas autorisée.

#### *2. Volumétrie*

Les volumétries existantes sont à conserver.

Les extensions auront un volume identique (épaisseur, toiture) au bâtiment existant ou seront dans des proportions inférieures.

Le toit terrasse est autorisé pour un volume enchâssé entre deux volumes couverts.

#### *3. Traitement de façades*

Les façades seront traitées selon un rythme vertical :

- soit en maçonnerie avec un rapport entre pleins et vides proche de l'existant avec des percements de proportion verticale ;
- soit en façade structurelle largement ouverte avec des baies vitrées partitionnées selon des proportions verticales.

#### 4. Matériaux

Les couvertures seront en ardoise ou en petites tuiles plates traditionnelles.

Les façades en moellons seront recouvertes d'un enduit traditionnel couvrant réalisé à base de chaux, de sable et d'eau.

Les parties en pierre de taille (encadrements et chaînes d'angles) seront restaurées à l'identique.

Les pierres trop abimées pourront être remplacées.

Les façades structurelles pourront recevoir des éléments en métal, en verre ou en bois.

#### 5. Les murs

Les murs protégés qui nécessiteraient d'être démolis pour des raisons de sécurité doivent être reconstruits à l'identique.

#### 6. Démolition

Dans le cas où elles contribueraient à restituer des dispositions d'origine disparues, des démolitions partielles mesurées sont envisageables.

### **La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :**

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

*Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

#### 1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés avec des pentes très douces (15 % maximum) afin de s'harmoniser tant avec le terrain naturel dans lequel le projet s'inscrit, qu'avec celui des terrains voisins). Pour permettre cette adaptation, les constructions pourront prévoir des emmarchements et demi-niveaux de construction.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.

#### 2. Façades

Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.

Les matériaux utilisés doivent être des matériaux "nobles" tels des murs en pierres jointoyées, des enduits à la chaux ton pierre, des parements de pierres, des bardages zinc et cela sur toutes les façades et pignons.

Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

La nature et les couleurs des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries ...) doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celles du corps de ferme existant.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les oriels ... sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasins ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

### *3. Toitures*

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées.

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

### *4. Percements*

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières ...) doivent avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou sur les voies.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

Les stores sont autorisés. Ils devront être d'une teinte homogène dans des tons de gris sur l'ensemble de l'opération.

### *5 Les annexes*

Les annexes devront être construites en harmonie avec les matériaux nobles de la construction principale.

### *6 Clôtures*

Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.

Par conséquent, les clôtures doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.

Les éléments occultants tels les pare-vues, brandes, canis, claustras bois sont interdits.

À la périphérie de l'opération, la hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre.

Le long du Chemin Alcuin et de son espace public les clôtures doivent être perméables à la petite faune (pas de maçonnerie) et doublées d'une haie vive diversifiée.

La clôture avec le chemin qui longe l'opération au Sud doit être doublée d'une haie vive diversifiée.

Au sein de l'opération, les caractéristiques des clôtures sont les suivantes :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,20 mètre.

Cependant, des murs doivent séparer les jardins des maisons accolées sur une profondeur de 3 mètres à partir de la construction principale à usage d'habitation et être d'une hauteur correspondant à l'égout de toiture de la construction principale.

### *7. Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

### *8. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent être implantés de façon discrète et accompagnés de végétation.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

### *9. Les coffrets techniques*

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans un muret dans le prolongement de la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

### *10. Les capteurs solaires*

Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, dans le cas d'une toiture terrasse ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

*11. Les postes de transformation*

Si un poste de transformation s'avère nécessaire, celui-ci doit être "habillé" en respectant la charte communale.

**2AU-ARTICLE 12 :**

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

Il est demandé un minimum de 120 places de stationnement dont une couverte par maison individuelle.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

**2AU-ARTICLE 13 :**

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

Les terrains ou partie de terrains libres de toutes constructions doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Pour les haies, il est demandé un mélange d'essences (locales de préférence). Elles devront être généreuses et denses.

La haie existante en limite de la zone doit être protégée, mise en valeur et entretenue.

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

L'opération doit comporter un espace de jardins partagés.

Les parkings doivent être plantés à raison d'un arbre pour trois places de stationnement de manière à limiter leur impact visuel.

L'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

**2AU-ARTICLE 14 :**

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

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## ZONE AU

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone AU correspond à deux espaces aujourd'hui non construits et destinés à être urbanisés ultérieurement à vocation principale résidentielle :

- Le Grand Ormeau,
- Tartifume,

et à un espace destiné à participer à l'aménagement ultérieur du vallon des Guillets.

Le secteur du Grand Ormeau est destiné à être urbanisé en renforcement du centre-ville et des quartiers péricentraux.

Le secteur de Tartifume, complètement inséré au cœur de la ville jardin, est destiné à recevoir une opération à vocation dominante résidentielle.

### Les secteurs :

La zone AU comprend 2 secteurs :

- Le **secteur AUh** pour les espaces à vocation résidentielle dominante, le Grand Ormeau et Tartifume. Sur le site du Grand Ormeau, il existe quelques constructions à vocation résidentielle.
- Le **secteur AUe** pour le terrain destiné à être aménagé dans le cadre du vallon des Guillets.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

*Définition : sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...*

### Avertissements relatifs aux **mouvements de terrain** :

- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

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

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

En particulier, les nouveaux pylônes pour antennes relais et les parcs photovoltaïques sont interdits.

Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

### **AU-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU, une modification ou une révision du PLU est obligatoire.

En attendant, sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.
- L'extension des constructions existantes à destination de logement, et la construction d'annexes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).
- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

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

**1. Accès**

*Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.

**2. Voirie**

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

Les voies en impasse sont interdites.

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

**1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

**2. Assainissement**

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux pluviales

*Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.*

*Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales.*

*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. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

**Dans le secteur AUh :**

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, un rejet dans le réseau pluvial communal sera autorisé, avec un débit de fuite maximum accepté de 5l/s/ha de projet.

Les eaux pluviales ruisselées sur des voiries doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre sur l'eau. Si nécessaire, un traitement des eaux pluviales sera à prévoir avant rejet.

**Dans le secteur AUe :**

Le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de 60%.

Les eaux pluviales ruisselées sur des voiries doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre de l'eau. Si nécessaire, un traitement des eaux pluviales sera à prévoir avant rejet.

**3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

*Définition :*

*Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

Exception :

- Un recul inférieur est autorisé pour s'aligner sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain limitrophe.
- En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article, l'implantation existante pourra être conservée à condition de ne pas faire saillie sur l'alignement existant ou projeté.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

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

A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions, doivent être implantées avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

La hauteur de référence est celle du point le plus haut et le plus proche de la limite séparative concernée.

Les annexes de petite taille (cf article 2) doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

**Exceptions :**

Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérales pour s'adosser à une construction existante.

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

*Définition :*

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

L'extension des constructions et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).

Dans le secteur **AUe** l'emprise au sol maximale est de 60%.

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

*Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions est :  
- de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes.

La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction existante.

Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

**Généralités**

**Toute construction ou ouvrage doit :**

- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,
- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),
- témoigner de son usage.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :**

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

*Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

### *1. Adaptation au sol*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés avec des pentes très douces (15 % maximum) afin de s'harmoniser tant avec le terrain naturel dans lequel le projet s'inscrit, qu'avec celui des terrains voisins). Pour permettre cette adaptation, les constructions pourront prévoir des emmarchements et demi-niveaux de construction.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.

### *2. Volumétrie*

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle des constructions avoisinantes.

### *3. Façades*

Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue ou du hameau.

La nature et les couleurs des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries ...) doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celles des constructions avoisinantes.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les matériaux brillants sont autorisés à condition de ne pas constituer l'élément principal des façades.

La mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les oriels...sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasins ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

#### *4. Toitures*

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les toitures terrasses devront être végétalisées, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2).

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

#### *5. Percements*

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou sur les voies.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

#### *6. Clôtures*

Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.

Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

En limite de zone agricole ou naturelle, les clôtures éventuelles doivent être transparentes et doublées d'une haie vive d'essences diversifiées, sauf dans le cadre du prolongement d'un mur existant.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.

Les éléments occultants tels les pare-vues, les claustras sont interdits en limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public. Les murs et murets traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés. Les murets traditionnels ne peuvent être surmontés que d'une grille.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure est autorisée pour la prolongation d'un mur existant.

#### *7. Les annexes*

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

#### *8. Les annexes de petites tailles*

Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site.

#### *9. Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

#### *10. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

#### *11. Les coffrets techniques*

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

#### *12. Les capteurs solaires*

Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, dans le cas d'une toiture terrasse ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

**AU-ARTICLE 12 :  
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

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

Les terrains ou partie de terrains libres de toutes constructions doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Pour les haies, il est demandé un mélange d'essences (locales de préférence).

Les parkings doivent être plantés de manière à limiter leur impact visuel.

L'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

**AU-ARTICLE 14 :  
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## ZONE AUX

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone AUX correspond aux extensions prévues du pôle d'activités économiques.

Au sein de cette zone, il existe des constructions à vocation résidentielle.

La partie Nord-Ouest de la zone est comprise dans le vallon des Guillets, support d'un corridor écologique répertorié au SCOT. Son aménagement devra donc tenir compte de l'orientation d'aménagement et de programmation du vallon des Guillets et préserver la continuité écologique.

La zone AUX comprend aussi un terrain situé à la Billetrie et destiné à l'extension future de l'établissement SAFETY. Ce terrain compris entre les deux sites de cette entreprise est par ailleurs situé dans un noyau de biodiversité recensé au SCOT. Son ouverture à l'urbanisation devra se faire avec le plus grand respect du patrimoine écologique présent.

Hormis le hameau de la Joncherie et du terrain prévu pour l'extension de l'établissement SAFETY, l'ensemble de ces terrains sont inclus dans la ZAD du "Pôle économique Nord- Ouest" au profit de la communauté d'agglomération Tour(s)plus, créée le 22 avril 2008.

### Les secteurs :

Pour tenir compte de la situation de l'établissement SAFETY, un **secteur AUXa** est créé pour sa future extension.

La zone AUX comporte un **secteur AUXb** pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

***Définition :** sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...*

### Avertissements relatifs aux **mouvements de terrain** :

- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX**

### **AUX-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

Sont notamment interdits les parcs photovoltaïques.

Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

### **AUX-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU, une modification ou une révision du PLU est obligatoire.

En attendant, sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.
- L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).
- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

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

#### **1. Accès**

##### *Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.

#### **2. Voirie**

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

Les voies en impasse sont interdites.

### **AUX-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

#### **2. Assainissement**

##### Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

### Eaux résiduelles d'activités

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

### Eaux pluviales

*Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.*

*Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales.*

*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. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

*Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.*

*Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, un rejet dans le réseau pluvial communal sera autorisé, avec un débit de fuite maximum accepté de 5l/s/ha de projet.*

*Les eaux pluviales ruisselées sur des voiries doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre sur l'eau. Si nécessaire, un traitement des eaux pluviales sera à prévoir avant rejet.*

### **Dans le secteur AUXa :**

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

En dehors des quelques secteurs sur lesquels un réseau pluvial communal enterré existe, la collecte et le transfert des eaux pluviales générées par les zones urbanisées doivent être assurés par des réseaux à ciel ouvert, type fossés ou noues.

**Dans le secteur AUXb :**

Le coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de la surface totale du projet est de 60%.

Les eaux pluviales ruisselées sur des voiries doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre de l'eau. Si nécessaire, un traitement des eaux pluviales sera à prévoir avant rejet.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon directement. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

**3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

*Définition :*

*Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

Exception :

- Un recul inférieur est autorisé pour s'aligner sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain limitrophe.
- En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article, l'implantation existante pourra être conservée à condition de ne pas faire saillie sur l'alignement existant ou projeté.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

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

A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions, doivent être implantées avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

La hauteur de référence est celle du point le plus haut et le plus proche de la limite séparative concernée.

Les annexes de petite taille (cf article 2) doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

Exceptions :

Les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérales pour s'adosser à une construction existante.

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

## **AUX-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### *Définition :*

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

L'extension des constructions et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).

Dans le **secteur AUXb**, l'emprise au sol maximale est de 60%.

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

### *Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions est :

- de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes.

La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction existante.

### Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

### **Généralités**

**Toute construction ou ouvrage doit :**

- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,
- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),
- témoigner de son usage.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :**

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

*Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

### *1. Adaptation au sol*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés avec des pentes très douces (15 % maximum) afin de s'harmoniser tant avec le terrain naturel dans lequel le projet s'inscrit, qu'avec celui des terrains voisins). Pour permettre cette adaptation, les constructions pourront prévoir des emmarchements et demi-niveaux de construction.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.

### *2. Volumétrie*

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle des constructions avoisinantes.

### *3. Façades*

Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue ou du hameau.

La nature et les couleurs des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries ...) doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celles des constructions avoisinantes.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les matériaux brillants sont autorisés à condition de ne pas constituer l'élément principal des façades.

La mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les oriels...sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasins ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

#### *4. Toitures*

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les toitures terrasses devront être végétalisées, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2).

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

#### *5. Percements*

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou sur les voies.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

#### *6. Clôtures*

Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.

Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

En limite de zone agricole ou naturelle, les clôtures éventuelles doivent être transparentes et doublées d'une haie vive d'essences diversifiées, sauf dans le cadre du prolongement d'un mur existant.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.

Les éléments occultants tels les pare-vues, les claustras sont interdits en limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public.

Les murs et murets traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés. Les murets traditionnels ne peuvent être surmontés que d'une grille.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure est autorisée pour la prolongation d'un mur existant.

#### *7. Les annexes*

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

#### *8. Les annexes de petites tailles*

Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site..

#### *9. Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

#### *10. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

#### *11. Les coffrets techniques*

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

*12. Les capteurs solaires*

Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, dans le cas d'une toiture terrasse ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

**AUX-ARTICLE 12 :  
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

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

Les terrains ou partie de terrains libres de toutes constructions doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Pour les haies, il est demandé un mélange d'essences (locales de préférence).

Les parkings doivent être plantés de manière à limiter leur impact visuel.

L'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

**AUX-ARTICLE 14 :  
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## ZONE A

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone A correspond aux espaces de la commune à vocation principale agricole. Elle comprend :

- Le Nord et l'Ouest de la commune que la mise en valeur corresponde à des grandes cultures ou à une activité d'élevage (prairies et pâtures).
- Le parc agricole des rebords de plateau de la Loire et de la Choisille.
- La varenne agricole située à l'Ouest de Vallières. Elle est occupée par des terres cultivées ou pouvant potentiellement l'être.
- Tant sur le plateau agricole que dans la varenne inondable il y a aussi des implantations qui n'ont pas de liens directs avec l'agriculture : habitat, artisanat, équipements liés à la gestion de l'eau, ...

La zone A est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui définit un recul par rapport à la RD952.

La zone A est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

La zone A est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.

La zone A est en partie concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation des coteaux.

### Les secteurs :

Afin de prendre en compte ces différentes situations, un certain nombre de secteurs ont été définis au sein de la zone agricole :

- Le **secteur Ap** concerne le parc agricole. Pour protéger sa qualité paysagère il est inconstructible, sauf pour les installations et constructions nécessaires aux équipements et services publics.
- Le **secteur Ad** concerne les sites d'exploitations isolés dans l'espace agricole. Il s'agit de faciliter la diversification agricole, soutien de l'agriculture périurbaine.

- Le **secteur Af** concerne l'exploitation du lycée agricole de Fondettes au Grand Barré
  
- Les **secteurs Ah** concerne les constructions implantées dans l'espace agricole qui n'ont pas de rapport avec cette fonction. Y sont aussi associés les sites d'exploitation imbriqués avec des habitations.
  
- Le **secteur Ahx** concerne les constructions d'activités artisanales implantées dans l'espace agricole qui n'ont pas de rapport avec cette fonction.
  
- Les **secteurs Ay** concerne les stations d'épuration de Saint- Roch et de Fondettes.
  
- Le **secteur Av** concerne les terrains qui seront mobilisés pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

*Définition : sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...*

*Avertissements relatifs aux **mouvements de terrain** :*

- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les zones à risque de mouvements de terrain, les précautions nécessaires devront être prises (réf. : Rapport de Présentation).*

*Avertissement relatif aux risques d'inondation :*

*Dans une bande de 300 mètres à partir du pied de digue, la commune peut être amenée à appliquer l'article R111-2 du code de l'urbanisme visant à prévenir les risques encourus.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **A-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

Sont aussi interdits toutes constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain.

Sont notamment interdits les parcs photovoltaïques.

Le comblement des mares et étangs protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est interdit et la végétation associée protégée. Elle ne doit pas être défrichée.

Est de plus interdit le comblement des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

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

Sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI,

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

> Dans la zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation,

- les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

> Dans le **secteur Ad** :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation,
- les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les constructions et installations participant à la diversification de l'activité agricole existante telles que gîte, chambre d'hôtes, accueil du public ...

> Dans le **secteur Af** :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation,
- les constructions et installations nécessaires à l'activité du lycée agricole,
- les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les constructions et installations participant à la diversification de l'activité agricole existante telles que gîte, chambre d'hôtes, accueil du public ...

> Dans le **secteur Ap** :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

> **Dans le secteur Ah :**

- L'extension des constructions existantes n'ayant pas une vocation agricole et la construction d'annexes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup> sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. La date de référence est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).
- Le changement de destination des constructions existantes, en pierre ou en tuffeau, ou présentant un caractère patrimonial, vers l'habitat ou l'hébergement touristique tels que les gîtes, les chambres d'hôtes ... sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour leur environnement.
- Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation.
- Les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation.
- Les constructions et installations participant à la diversification de l'activité agricole existante tels que gîte, chambre d'hôtes, accueil du public ...

► **Dans le secteur Ahx**

- Les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes destinées à l'activité artisanale.
- Les dépôts et aires de stockage de matériaux inertes.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

> **Dans le secteur Ay :**

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

> **Dans le secteur Av :**

- les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **A-ARTICLE 3**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1. Accès**

###### *Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.

##### **2. Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

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

#### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les autres constructions et installations qui le requièrent, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire si celui-ci dessert le terrain.

## 2. Assainissement

### Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

### Eaux résiduaires d'activités

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

### Eaux pluviales

*Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.*

*Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales.*

*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. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

En dehors des quelques secteurs sur lesquels un réseau pluvial communal enterré existe, la collecte et le transfert des eaux pluviales générées par les zones urbanisées doivent être assurés par des réseaux à ciel ouvert, type fossés ou noues.

#### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif, sinon directement. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

#### **3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

#### **A-ARTICLE 5 :**

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

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

##### *Définition :*

*Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

##### **Par rapport aux voies de circulations douces (piétons, vélos ...) et aux jardins publics ou collectifs existants :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

##### **Par rapport aux autres voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.

Dans les secteurs **Ah, Ahx, Ad, Af**, le recul minimal est de 3 mètres pour toutes les constructions.

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD952 est de 75 mètres.

Ce recul 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,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Exceptions :

- Un recul inférieur est autorisé (sauf le long de la RD952) pour s'aligner sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain limitrophe.

- Dans les secteurs Ah, Ad, Af, un recul inférieur est autorisé lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies et est de ce fait rendu inconstructible. La règle de recul s'applique alors par rapport à la voie la plus importante.

- En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article, l'implantation existante pourra être conservée à condition de ne pas faire saillie sur l'alignement existant ou projeté.

- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

#### **A-ARTICLE 7 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

La hauteur de référence est celle du point le plus haut et le plus proche de la limite séparative concernée.

Les annexes de petite taille (cf article 2) doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s).
- soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

Exceptions :

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

Dans le **secteur Ah**, toutes les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérales pour s'adosser à une construction existante.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

#### **A-ARTICLE 8 :**

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

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

Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres de la construction principale.

#### **A-ARTICLE 9 :**

#### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

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

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception :

- Des **secteurs Ad et Ah** où les nouvelles constructions sont limitées à 200 m<sup>2</sup>,
- Du secteur **Af** où les nouvelles constructions à usage non agricole sont limitées à 200 m<sup>2</sup>,
- Du **secteur Ah** où l'extension des constructions et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU (15 juin 2015).
- Du **secteur Ahx** où les constructions nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes sont limitées à 200m<sup>2</sup>. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la présente modification.
- Des **secteurs Ay et Av** où elle est de 50%.

## **A-ARTICLE 10 :**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### *Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions est :

- de R+1 , à savoir un rez-de-chaussée avec un comble ou un rez-de-chaussée plus un étage avec toit terrasse pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole, les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole.
- de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes,

La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction existante.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

Dans **les secteurs Ahx et Ay**, la hauteur des constructions est limitée à celle des constructions et installations existantes.

Dans **le secteur Av**, la hauteur maximale des constructions est R+C.

## **A-ARTICLE 11 :**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **Généralités**

**Toute construction ou ouvrage doit :**

- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,
- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),
- témoigner de son usage.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les bâtiments agricoles.**

**La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :**

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

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

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

*Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

### *1. Adaptation au sol*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés avec des pentes très douces (15 % maximum) afin de s'harmoniser tant avec le terrain naturel dans lequel le projet s'inscrit, qu'avec celui des terrains voisins). Pour permettre cette adaptation, les constructions pourront prévoir des emmarchements et demi-niveaux de construction.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.

### *2. Volumétrie*

Excepté pour les constructions en secteur Ahx, les gabarits doivent être adaptés à l'échelle des constructions avoisinantes.

Au sein du secteur Ahx les constructions devront avoir des formes les plus compactes possibles et présenter une simplicité de volume.

### *3. Façades*

Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue ou du hameau.

La nature et les couleurs des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries ...) doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celles des constructions avoisinantes.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les matériaux brillants sont autorisés à condition de ne pas constituer l'élément principal des façades.

Dans le secteur Ahx : les constructions seront de préférence sombres et mates.

La mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les oriel...sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasins ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

#### *4. Toitures*

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les toitures terrasses devront être végétalisées, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2) et des constructions situées en Ahx.

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

### *5. Percements*

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou sur les voies.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

### *6. Clôtures*

Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.

Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.

Les éléments occultants tels les pare-vues, les claustras sont interdits en limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public.

Les murs et murets traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés. Les murets traditionnels ne peuvent être surmontés que d'une grille.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure est autorisée pour la prolongation d'un mur existant.

En limite de zone agricole ou naturelle, les clôtures éventuelles doivent être transparentes et doublées d'une haie vive d'essences diversifiées, sauf dans le cadre du prolongement d'un mur existant.

Exception :

Dans le secteur Ahx, en cas d'utilisation de clôture, elles seront ajourées. La hauteur est limitée à 2,00 m et les clôtures ne peuvent être surmontées d'aucune rehausse sauf impératif de sécurité.

Elles pourront être doublées d'une haie végétale

Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

*7. Les annexes*

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

*8. Les annexes de petites tailles*

Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site.

*9. Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

*10. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

*11. Les coffrets techniques*

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

*12. Les capteurs solaires*

Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, dans le cas d'une toiture terrasse ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

**A-ARTICLE 12 :  
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

Les normes minimales de stationnement sont de 2 places par logement.

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

Les terrains ou partie de terrains libres de toutes constructions doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Pour les haies, il est demandé un mélange d'essences (locales de préférence).

Les parkings doivent être plantés de manière à limiter leur impact visuel.

L'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

**A-ARTICLE 14 :  
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

## **ZONE N**

### **Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)**

La zone naturelle correspond aux espaces à protéger en raison de leur intérêt écologique ou paysager. Elle comprend aussi des secteurs non construits dont la vocation n'est pas actuellement ou à terme agricole. Enfin, elle comprend aussi les espaces soumis à des risques d'inondation répertoriés au PPRI et à protéger de toute urbanisation.

Elle concerne les espaces suivants :

- Les principaux boisements et parcs du plateau.
- Les abords boisés ou non du prieuré de Lavaray, classé Monument Historique et inscrit à l'inventaire supplémentaire.
- La Vallée de la Choisille.

La partie aval de la vallée est soumise à un risque d'inondation répertorié au PPRI

- Le coteau de la Loire. Le coteau de la Loire comporte de nombreux espaces à protéger en raison de leur caractère boisé ou préservé de l'urbanisation.
- Le lit de la Loire, au Sud de la levée. Cet espace est particulièrement important en termes écologiques. Il fait partie pour le lit de la Loire de deux sites classés Natura 2000.
- La varenne inondable à l'Est de Vallières. Cette partie de la varenne est à préserver de toute urbanisation. Cependant, de nombreuses constructions y sont édifiées allant de constructions à usage d'habitat, de locaux d'activités, à des éléments d'aménagement de parcs de propriétés.
- Une grande partie du vallon des Guillets.
- La zone de la Morandière. Cette zone n'est pas prévue pour être urbanisée à l'horizon du PLU.
- Enfin, il y a dans la zone naturelle des constructions, notamment les bâtiments des propriétés dont les parcs ont été protégés.

La zone N est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

La zone N est concernée par l'article L111-1-4 du Code l'Urbanisme qui définit un recul par rapport à la RD952 et au périphérique.

La zone N est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.

La zone N est en partie concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation des coteaux.

Les secteurs :

Afin de prendre en compte ces différentes situations un certain nombre de secteurs ont été définis au sein de la zone naturelle :

- Le **secteur Nj** correspond au lit inondable de la vallée de la Choisille,
- le **secteur Njs**, correspond à des terrains destinés à l'aménagement de stationnement,
- le **secteur Np**, correspondant à des parcs de grandes propriétés dans la varenne,
- le **secteur Na**, correspondant à une activité horticole dans la varenne,
- le **secteur Ne**, correspondant au gymnase de l'IUFM,
- Le **secteur Nh** correspond aux constructions éparses dans l'espace naturel et au secteur de la Rabatterie dans la varenne de la Loire,
- Le **secteur Ny** correspond au forage d'eau potable de la Bourdonnière,

*Définition : sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que les remises, les garages, les abris de jardins, les piscines ...*

Avertissements relatifs aux **mouvements de terrain** :

- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises (réf. Rapport de Présentation).*

Avertissement relatif aux risques d'inondation :

*Dans une bande de 300 mètres à partir du pied, de digue la commune peut être amenée à appliquer l'article R111-2 du code de l'urbanisme visant à prévenir les risques encourus.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **N-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

Sont aussi interdits toutes constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain.

Sont notamment interdits les parcs photovoltaïques.

Le comblement des mares et étangs protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est interdit et la végétation associée protégée. Elle ne doit pas être défrichée.

Est de plus interdit le comblement des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

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

Sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

> Dans la zone N :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière à l'exclusion des constructions à vocation d'habitat.

> Dans le **secteur Nh** :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).
- Le changement de destination des constructions existantes, en pierre ou en tuffeau, ou présentant un caractère patrimonial, vers l'habitat ou l'usage d'hébergement touristique tel que les gîtes, les chambres d'hôtes ...
- l'aménagement des caves à des fins patrimoniales ou touristiques à condition que toutes les précautions soient prises en termes de sécurité.

> Dans le **secteur Ny** :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du forage.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

> Dans le **secteur Nj** :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les abris pour animaux

> Dans le **secteur Njs** :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les espaces de stationnement nécessaires aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics

> Dans le **secteur Np** :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les aménagements, installations et constructions annexes au bâtiment principal (habitation) en lien avec l'usage d'un jardin/parc non ouvert au public. Ces nouvelles constructions éventuelles devront s'harmoniser avec le caractère architectural et patrimonial des propriétés concernées.

> Dans le **secteur Ne** :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les aménagements et installations destinés aux activités sportives et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

> Dans le **secteur Na** :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole à l'exclusion de toute constructions à usage d'habitation.

### **N-ARTICLE 3 :**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1. Accès**

###### *Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne

un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.

##### **2. Voirie**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

### **N-ARTICLE 4 :**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les autres constructions et installations qui le requièrent, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire si celui-ci dessert le terrain.

## 2. Assainissement

### Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

### Eaux résiduaires d'activités

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

### Eaux pluviales

*Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.*

*Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales.*

*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. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.*

*En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.*

*L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.*

*Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.*

*Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.*

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

En dehors des quelques secteurs sur lesquels un réseau pluvial communal enterré existe, la collecte et le transfert des eaux pluviales générées par les zones urbanisées doivent être assurés par des réseaux à ciel ouvert, type fossés ou noues.

#### Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif, sinon directement. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

### **3. Réseaux divers**

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

### **N-ARTICLE 5 :**

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

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

### **N-ARTICLE 6 :**

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

##### *Définition :*

*Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.*

##### **Par rapport aux voies de circulations douces (piétons, vélos ...) et aux jardins publics ou collectifs existants:**

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

##### **Par rapport aux autres voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.

Dans le **secteur Nh**, ce recul minimal est de 3 mètres pour toutes les constructions.

Le recul minimal par rapport à **l'axe du périphérique** est de 100 mètres.

Le recul minimal par rapport à l'axe de la RD952 est de 75 mètres.

Ces reculs ne s'appliquent 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
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Exceptions :

- Un recul inférieur est autorisé (sauf le long de la RD952 et du périphérique) pour s'aligner sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain limitrophe.
- Un recul inférieur est autorisé lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies et est de ce fait rendu inconstructible. La règle de recul s'applique alors par rapport à la voie la plus importante.
- En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article, l'implantation existante pourra être conservée à condition de ne pas faire saillie sur l'alignement existant ou projeté.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

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

A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées avec un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

La hauteur de référence est celle du point le plus haut et le plus proche de la limite séparative concernée.

Les annexes de petite taille (cf article 2) doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s).
- soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

Exceptions :

Dans le **secteur Nh**, toutes les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérales pour s'adosser à une construction existante.

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

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

Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres de la construction principale.

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

*Définition :*

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

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception :

- du **secteur Nh** où l'extension des constructions et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup>. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU (30 juin 2015).

- du **secteur Ny** où elle est de 50%,

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

### *Définition :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions est :

- de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes.

La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction existante.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions.

Dans le **secteur Ny** la hauteur des constructions et installations est limitée à celle des constructions et installations existantes.

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

### Généralités

**Toute construction ou ouvrage doit :**

- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,
- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),
- témoigner de son usage.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.**

**La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :**

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

*Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.*

#### *1. Adaptation au sol*

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre éventuels doivent être réalisés avec des pentes très douces (15 % maximum) afin de s'harmoniser tant avec le terrain naturel dans lequel le projet s'inscrit, qu'avec celui des terrains voisins). Pour permettre cette adaptation, les constructions pourront prévoir des emmarchements et demi-niveaux de construction.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.

#### *2. Volumétrie*

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle des constructions avoisinantes.

#### *3. Façades*

Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue ou du hameau.

La nature et les couleurs des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries ...) doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celles des constructions avoisinantes.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les matériaux brillants sont autorisés à condition de ne pas constituer l'élément principal des façades.

La mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les oriels...sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasins ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

#### *4. Toitures*

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les toitures terrasses devront être végétalisées, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2).

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

### *5. Percements*

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou sur les voies.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

### *6. Clôtures*

Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.

Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.

Les éléments occultants tels les pare-vues, les claustras sont interdits en limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public.

Les murs et murets traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés. Les murets traditionnels ne peuvent être surmontés que d'une grille.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure est autorisée pour la prolongation d'un mur existant.

En limite de zone agricole ou naturelle, les clôtures éventuelles doivent être transparentes et doublées d'une haie vive d'essences diversifiées, sauf dans le cadre du prolongement d'un mur existant.

### *7. Les annexes*

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

*8. Les annexes de petites tailles*

Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site..

*9. Les verrières et vérandas*

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

*10. Les locaux de collecte des ordures ménagères*

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

*11. Les coffrets techniques*

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

*12. Les capteurs solaires*

Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, dans le cas d'une toiture terrasse ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

**N-ARTICLE 12 :**

**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, à la destination et à la taille du projet.

Les normes minimales de stationnement sont de 2 places par logement.

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

Les terrains ou partie de terrains libres de toutes constructions doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Pour les haies, il est demandé un mélange d'essences (locales de préférence).

Les parkings doivent être plantés de manière à limiter leur impact visuel.

L'abattage des arbres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme n'est autorisé que lorsque le mauvais état sanitaire du sujet le justifie.

**N-ARTICLE 14 :**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

1  
2  
3

4  
5  
6