



Joué les Tours



Commune de Joué les Tours



Plan Local d'Urbanisme Règlement



Mise en compatibilité



Arrêté préfectoral du 21 décembre 2010



Janvier 2012

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	p 1
ZONE UA	p 5
ZONE UB	p 17
ZONE UC	p 30
ZONE UX	p 42
ZONE UY	p 50
ZONE 1AU	p 63
ZONE 2AU	p 75
ZONE 3AU	p 88
ZONE AU	p 95
ZONE A	p 103
ZONE N	p 114

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme ("Règlement National d'Urbanisme"), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".

Article R. 111-3-2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article R. 111-4 : "Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existante avant le commencement des travaux.

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

Article R. 111-14-2 : "Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

Article R. 111-15 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22".

Article R. 111-21 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement :

Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'urbanisme.

Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement (Article L. 421-3)

Articles R. 444-1 à R. 444-4 qui définissent les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs (HLL).

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 123-13,

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du plan local d'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1 –Les zones urbaines sont constituées par :

La zone UA : centre ville élargi

La zone UB : centres secondaires

La zone UC : quartiers à dominante pavillonnaire

La zone UX : zones d'activités économiques

La zone UY : parc d'activités de la Liodière

2 –Les zones à urbaniser sont constituées par les zones 1AU, 2AU, 3AU, 4AU et AU.

Ce sont des zones ouvertes à l'urbanisation dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et le présent règlement

3 –L'espace agricole, zone A

4 –L'espace naturel et forestier, zone N

ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

PERMIS DE DEMOLIR

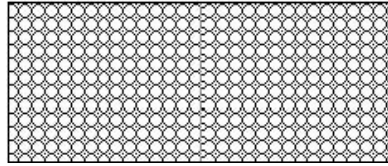
Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L. 430-1s et R. 430-1s du Code de l'urbanisme.

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

PRESCRIPTIONS DU PLU

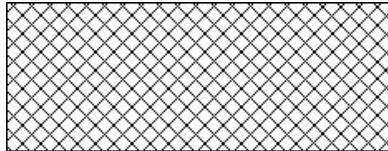
ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIE ET OUVRAGE PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL ET ESPACE VERT

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.



ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES AU CENTRE VILLE ELARGI **ZONE UA**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux quartiers qui composent le centre ville et qui s'articulent autour du Boulevard Jean Jaurès :

- l'hyper centre,
- le Morier et la Rabière,
- le parc de la Rabière, cet espace vert public et les équipements qui l'occupent,
- l'îlot Gratias,
- des quartiers moins denses mais ayant des possibilités de mutations, dont l'îlot Disco.

L'objectif est de créer un centre ville à la taille d'une commune de près de 40.000 habitants, et pour cela :

Des secteurs spécifiques sont créés afin de prendre en compte les différentes formes urbaines et l'état d'avancement des projets en cours :

- **UAa** : hyper centre, l'îlot Gratias et l'îlot Disco,
- **UAb** : les grands ensembles et les terrains urbanisés dans le cadre de la ZAC Chantepie.
- **UAc** : les quartiers péri centraux,
- **UAd et UAf** : secteurs de restructuration le long du boulevard Jean Jaurès,
- **UAe** : le parc de la Rabière et les équipements qui y sont implantés,

D'autre part, **l'îlot Gratias fait l'objet d'une orientation d'aménagement** afin d'organiser l'urbanisation de cet îlot majeur pour le fonctionnement du centre ville et la mise en relation des différents quartiers à l'articulation desquels il se trouve.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Sont autorisés notamment les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, mouvements de sol, espaces publics liés au fonctionnement des infrastructures

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

UA-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les abris de jardin sur un terrain indépendant de la construction principale.

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 le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour l'îlot "Gratias".

Dans le **secteur UAe** : seuls sont autorisés les aménagements et constructions d'équipements.

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un

passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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 voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent, permettre le passage des véhicules de sécurité et le stationnement des véhicules.

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.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UA-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings collectifs doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Assainissement : piscines

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

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés, que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UA-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

L'implantation des constructions doit assurer la continuité visuelle du bâti avec celui des parcelles voisines et renforcer l'image urbaine du centre.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de voirie.

Dans le secteur UAf et en bordure Nord de Boulevard Jean Jaurès, un recul de 5 m par rapport à l'alignement de voirie est obligatoire.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour s'intégrer dans l'alignement général de la voie,
 - pour des annexes à une construction principale,
 - pour permettre l'accès à un garage donnant sur une voie étroite,
 - pour permettre l'extension et le changement de destination de bâtiments existants,
 - dans le **secteur UAb**, des extensions en façades peuvent être autorisées pour des extensions en cas de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration du bâti existant.

L'implantation des constructions doit assurer la continuité visuelle du bâti avec celui des parcelles voisines et renforcer l'image urbaine du centre.

Dans les secteurs **UAa, UAc, UAd**, sur 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle (s'il s'agit d'une voirie publique, les 20 mètres se calculent à partir de l'alignement de voirie ou du recul imposé, s'il s'agit d'une voirie privée, les 20 mètres se calculent à partir de la limite de voirie privée), les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Un recul, au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres, doit être respecté sur les autres limites séparatives.

Dans le **secteur UAb**, l'implantation par rapport aux limites séparatives doit s'intégrer à l'ordonnancement de fait.

Dans le **secteur UAf**, l'implantation des bâtiments doit préserver des vues sur le parc de la Rabière. Les constructions doivent être implantées :

- soit, sur une limite séparative latérale (cette règle est obligatoire si une construction est déjà en mitoyenneté sur l'un des terrains voisins),
- soit, éloignées de ces limites avec une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Dans les deux cas, la distance des vues à préserver sur le parc de la Rabière doit représenter au moins le tiers au total de la largeur sur rue du terrain.

Les pignons qui ne sont pas mitoyens ne doivent pas être aveugles.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.
- A l'exception du **secteur UAf**, des annexes (bâtiment indépendant du bâtiment principal), ou des abris de jardin, d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture et dont les combles sont limités par un gabarit à 45°, peuvent être implantés sur toute limite séparative.

Dans les secteurs **UAc, UAd, UAe, UAf**, au-delà de 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle, les constructions ne peuvent être autorisées en limites séparatives. La marge imposée doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

UA-ARTICLE 8 :

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

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

UA-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est constituée de la Surface Hors Œuvre Brute du niveau édifié au sol.

Pour les terrains de 400 m² et plus, l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Pour les terrains de moins de 400 m², l'emprise au sol est limitée à 70% de la superficie du terrain.

Pour les activités commerciales en rez-de-chaussée, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

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, soit l'égout de toiture, soit l'acrotère.

Dans le cas de constructions en limites séparatives, le point de référence bas est le sol naturel avant tout remaniement sur la parcelle voisine. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Au-dessus des façades autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

La hauteur maximale des constructions est :

- Dans les **secteurs UAa, UAb**, de R+4 (14,70 m),

Dans ces secteurs, sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction de combles est autorisée dans le respect des gabarits même lorsque les hauteurs de façades sont déjà supérieures au maximum autorisé.

- Dans le **secteur UAc**, de R+2 (9,10 m)

- Dans les **secteurs UAd et UAf**, de R+3 (11,90 m)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

Les annexes construites en limite séparative en application de l'article 7 sont d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture avec des combles limités par un gabarit à 45°.

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site, respecter la forme urbaine par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.

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

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

La réglementation qui s'applique pour les autres bâtiments 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.

- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

1. Adaptations au sol

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

Si le terrain est en pente, l'adaptation doit faire en sorte que déblais et remblais soient bien équilibrés.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière à ce que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé le plus près possible du sol naturel. Des mouvements de terre d'une pente maximale de 15% peuvent être envisagés afin de rattraper les différences entre le terrain naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée à condition de ne pas entraîner les eaux de ruissellement vers les propriétés riveraines.

Il doit être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau, étant précisé que le pétitionnaire doit respecter les règles de sécurité et qu'il ne peut invoquer la responsabilité de la Commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel et que des pentes de terre s'avèrent trop importantes, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasse, de petit escalier avec perron. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

Dans le cas où la construction comporte un garage en sous-sol, la rampe d'accès doit être discrète et composée avec l'architecture du bâtiment par son positionnement et son traitement. L'attention du pétitionnaire est attirée sur les risques d'inondations dus à la nature des terrains.

Si des garages, buanderies, annexes, ... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.

2. Couvertures

Toitures-terrasses et autres formes contemporaines

Elles sont autorisées si la conception architecturale le justifie et si elles sont compatibles avec l'environnement.

Toitures en pente

Les pentes de toiture des bâtiments principaux et annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 35°.

Les bâtiments annexes ou les extensions des bâtiments principaux peuvent avoir une pente inférieure à 35° à condition de s'intégrer parfaitement avec les bâtiments existants et être dans le sens de la pente. Une pente inférieure est autorisée pour les combles à la mansard.

Le matériau utilisé, y compris pour les bâtiments annexes, doit être identique à la dominante du secteur sauf dans le cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu s'il est de qualité.

Dans certains cas, en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale, les matériaux ayant la même teinte que l'ardoise sont acceptés.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

L'usage de la tôle ondulée et du modèle de tuiles losangées est interdit.

Accessoires de couvertures

Les souches de cheminée doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue.

Les cages d'ascenseur doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.

Lucarnes

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en “chien assis”.

3. Façades

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, y compris des bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner éventuellement le rythme des façades.

4. Annexes ou extensions

Les projets ne doivent pas dénaturer la construction principale, mais peuvent, par une recomposition des volumes, améliorer l'existant.

Ils doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement,
- utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique,
- n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

5. Vérandas

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

6. Abris de jardin

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m².

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...).

7. Clôtures sur voie publique

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Elles peuvent notamment être constituées par :

- des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne pouvant excéder 40 cm de haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief, ...) et où doivent être incorporés les coffrets EDF-GDF. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente d'une hauteur maximum de 1,50 m,
- des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m (sauf lorsqu'il s'agit de reconstruire ou prolonger un mur existant, dans ce cas c'est la hauteur du mur existant qui servira de référence), compte tenu de l'environnement.

Sont interdits les maçonneries non enduites, les plaques et poteaux béton ainsi que les matériaux détournés de leur utilisation traditionnelle.

8. Restauration - Réhabilitation

En cas de restauration et de réhabilitation, les constructions anciennes doivent être mises en valeur et leur aspect d'origine doit être respecté. Lors de ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

9. Poste de transformation EDF

Pour toutes opérations immobilières collectives, pour les lotissements ou les permis groupés, si un poste de transformation est nécessaire, il sera inclus soit dans le bâtiment en projet pour le premier cas, soit sur un terrain réservé à cet effet pour les deux autres cas.

Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

10. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, et les installations de climatisation doivent, sauf impossibilité technique, être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie par rapport au volume bâti. Elles doivent être intégrées de façon à minimiser les impacts sonores et visuels, notamment lorsqu'elles sont vues depuis la voie ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

11. Secteur UAf

Dans ce secteur, la succession entre "pleins et vides" doit avoir une cohérence d'ensemble afin de ménager des trouées vers le jardin de la Rabière.

Par ailleurs, les pignons non mitoyens ne doivent pas être aveugles et pour préserver les vues vers le parc, les clôtures éventuelles doivent être les plus transparentes possible.

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 destination et à la taille du projet. Il ne pourra être inférieur à :

- pour les locaux à usage d'habitation collective : 1 place par logement,
- pour les locaux à usage d'habitation individuelle, 2 places par logement.

Dans les opérations de logements collectifs, le stationnement des vélos doit être prévu dans un local fermé et facilement accessible.

A moins de 300 m de la ligne du TCSP, la norme de stationnement concernant la construction de bureaux est de 1,5 place maximum pour 100 m² de SHON.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement existant.

Des exceptions peuvent être prévues en cas de réhabilitation ou de changement de destination de bâtiments existants.

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 parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer à la mise en valeur de l'espace public.

En tout état de cause, 10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espace vert.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

UA-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CENTRES SECONDAIRES

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est constituée de secteurs comprenant des logements collectifs, des commerces, des services et éventuellement quelques activités compatibles avec une dominante d'habitat, ou pouvant évoluer vers de telles occupations. Ces espaces constituent des centralités secondaires dans un tissu urbain dominé par les quartiers pavillonnaires :

- les abords de la RN10, le centre du quartier de l'Alouette et le boulevard de Chinon,
- la ZAC de la Vallée Violette créée en 1967 est intégrée au PLU dans la zone UB pour ce qui concerne le centre du quartier,
- le Petit Paris,
- Pont-Cher,
- la Grange et la Marbellière,
- la Chaumette,
- les équipements de la Gitonnière : lycée, équipements sportifs, centre commercial.

L'objectif est de structurer le tissu urbain en renforçant les centralités secondaires.

Des secteurs spécifiques sont créés afin de prendre en compte le risque d'inondation qui touche le secteur de Pont-Cher et pour des ajustements de hauteur le long du boulevard de Chinon :

UBi1 : secteur de Pont-Cher constructible mais situé en zone inondable (Aléa moyen).

UBi2 : secteur de Pont-Cher constructible mais situé en zone inondable (Aléa fort).

UBa : boulevard de Chinon.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Sont autorisés notamment les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, mouvements de sol, espaces publics liés au fonctionnement des infrastructures

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

UB-ARTICLE 1 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les abris de jardin sur un terrain indépendant de la construction principale.

De plus dans **les secteurs UBi1 et UBi2**, sont interdits :

- Les sous-sols, sauf ceux à usage de parking collectifs.
- Les nouveaux équipements de secours et de santé (centres de secours principaux, hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite).
- Les ouvrages, remblaiement ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les stations d'épuration.

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 le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

Les conditions suivantes s'appliquent dans **les secteurs UBi1 et UBi2** :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable, au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
 - La reconstruction des bâtiments sinistrés s'ils ont été régulièrement autorisés.
 - les extensions et annexes dans la limite des emprises au sol définies à l'article 9.
 - La surélévation des constructions d'habitation qui ne comportent pas déjà un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doit conduire à doter ces constructions d'un tel étage.
- En cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales) et de services quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.

- Le changement de destination d'une construction existante n'est admis que s'il est possible de créer un étage habitable, au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

Avertissement :

- Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).

- Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.

- Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.

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

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

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 voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent, permettre le passage des véhicules de sécurité et le stationnement des véhicules.

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.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UB-ARTICLE 4 :
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings collectifs doivent, avant tout rejet, subir un traitement approprié.

Assainissement : piscines

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

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non. Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UB-ARTICLE 5 :
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

L'implantation des constructions doit assurer la continuité visuelle du bâti avec celui des parcelles voisines et renforcer ou créer l'image urbaine de ces quartiers.

Les constructions doivent être implantées soit :

- selon l'ordonnancement de fait,
- à l'alignement de voirie,
- avec un recul par rapport à l'alignement de voirie d'un mètre minimum.

Excepté,

- le long de la RN10 où le recul est de 5 m par rapport à l'alignement de voirie,
- au Nord de la RD751 (boulevard de Chinon), où ce recul est obligatoirement de 4 m pour les immeubles collectifs et de 5 m minimum pour les autres constructions,
- au Sud de la RD751 (boulevard de Chinon), où l'implantation est obligatoirement à l'alignement de voirie pour les immeubles collectifs et en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de voirie pour les autres constructions.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de la configuration du terrain, notamment en cas d'absence de voies existantes,
 - pour des annexes à une construction principale,
 - pour permettre l'accès à un garage donnant sur une voie étroite,
 - pour permettre l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.

UB-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit assurer la continuité visuelle du bâti avec celui des parcelles voisines et renforcer ou créer l'image urbaine de ces quartiers.

Sur 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle (s'il s'agit d'une voirie publique, les 20 mètres se calculent à partir de l'alignement de voirie ou du recul imposé, s'il s'agit d'une voirie privée, les 20 mètres se calculent à partir de la limite de voirie privée), les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m, doit être respecté sur les autres limites séparatives.

Le long de la RN10, la construction est obligatoire de limite séparative latérale à limite séparative latérale.

Exceptions :

Une implantation différente peut être admise :

- pour permettre le changement de destination de bâtiments existants,
- pour des lotissements ou des permis groupés de 10 logements et plus,
- pour des annexes (bâtiment indépendant du bâtiment principal), ou des abris de jardin, d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture et dont les combles sont limités par un gabarit à 45°, ils peuvent être implantés sur toute limite séparative.

Au-delà de 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle, les constructions ne peuvent être autorisées en limites séparatives. La marge imposée doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

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

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

Définition :

L'emprise au sol est constituée de la Surface Hors Œuvre Brute du niveau édifié au sol.

L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain, excepté pour les activités commerciales en rez-de-chaussée pour lesquelles il n'est pas fixé d'emprise au sol.

Dans le **secteur UB1**, l'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 20% du terrain pour les constructions à usage d'habitation,
- 30% du terrain pour les constructions à usage d'activités économiques et de services.

Dans le **secteur UB2**, l'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 10% du terrain pour les constructions à usage d'habitation.
- 20% du terrain pour les constructions à usage d'activités économiques et de services.

Pour les constructions existantes dans ces deux secteurs, des extensions sont possibles, au-delà de ces plafonds, à raison de :

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

L'emprise au sol de référence est celle du 21 novembre 1996. *Elle est définie comme la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...).*

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, soit l'égout de toiture, soit l'acrotère.

Dans le cas de constructions en limites séparatives, le point de référence bas est le sol naturel avant tout remaniement sur la parcelle voisine. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Au-dessus des façades autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

La hauteur maximale des constructions est de R+3 (11,50 m).

Sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction de combles est autorisée dans le respect des gabarits même lorsque les hauteurs de façades sont déjà supérieures au maximum autorisé.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

Les annexes construites en limite séparative en application de l'article 7 sont d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture avec des combles limités par un gabarit à 45°.

Dans **les secteurs UBi1 et UBi2**, la hauteur est limitée à 3 étages habitables (y compris le RdC) pour les constructions à usage d'habitation.

Dans **le secteur Uba**, la hauteur est à ajuster (de R+2 soit 9,10 m à R+3 soit 11,50 m) en fonction de l'environnement bâti, aux fins d'intégrer le bâtiment projeté au pavillonnaire existant.

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site, respecter la forme urbaine par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.

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

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

La réglementation qui s'applique pour les 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.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

1. Adaptations au sol

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

Si le terrain est en pente, l'adaptation doit faire en sorte que déblais et remblais soient bien équilibrés.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière à ce que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé le plus près possible du sol naturel. Des mouvements de terre d'une pente maximale de 15% peuvent être envisagés afin de rattraper les différences entre le terrain naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée à condition de ne pas entraîner les eaux de ruissellement vers les propriétés riveraines.

Il doit être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau, étant précisé que le pétitionnaire doit respecter les règles de sécurité et qu'il ne peut invoquer la responsabilité de la Commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel et que des pentes de terre s'avèrent trop importantes, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasse, de petit escalier avec perron. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

Dans le cas où la construction comporte un garage en sous-sol, la rampe d'accès doit être discrète et composée avec l'architecture du bâtiment par son positionnement et son traitement. L'attention du pétitionnaire est attirée sur les risques d'inondations dus à la nature des terrains.

Si des garages, buanderies, annexes, ... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.

2. Couvertures

Toitures-terrasses et autres formes contemporaines

Elles sont autorisées si la conception architecturale le justifie et si elles sont compatibles avec l'environnement.

Toitures en pente

Les pentes de toiture des bâtiments principaux et annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 35°.

Les bâtiments annexes ou les extensions des bâtiments principaux peuvent avoir une pente inférieure à 35° à condition de s'intégrer parfaitement avec les bâtiments existants et être dans le sens de la pente. Une pente inférieure est autorisée pour les combles à la mansard.

Le matériau utilisé, y compris pour les bâtiments annexes, doit être identique à la dominante du secteur sauf dans le cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu s'il est de qualité.

Dans certains cas, en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale, les matériaux ayant la même teinte que l'ardoise sont acceptés.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

L'usage de la tôle ondulée et du modèle de tuiles losangées est interdit.

Accessoires de couvertures

Les souches de cheminée doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue.

Les cages d'ascenseur doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.

Lucarnes

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis".

3. Façades

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, y compris des bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner éventuellement le rythme des façades.

4. Annexes ou extensions

Les projets ne doivent pas dénaturer la construction principale, mais peuvent par une recomposition des volumes, améliorer l'existant. Ils doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement,
- utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique,
- n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

5. Vérandas

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

6. Abris de jardin

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m²

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...).

7. Clôtures sur voie publique

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Elles peuvent notamment être constituées par :

- des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne pouvant excéder 40 cm de haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief,...) et où doivent être incorporés les coffrets EDF-GDF. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m (sauf lorsqu'il s'agit de reconstruire ou prolonger un mur existant, dans ce cas c'est la hauteur du mur existant qui servira de référence), compte tenu de l'environnement.

Sont interdits les maçonneries non enduites, les plaques et poteaux béton ainsi que les matériaux détournés de leur utilisation traditionnelle.

8. Restauration - Réhabilitation

En cas de restauration et de réhabilitation, les constructions anciennes doivent être mises en valeur et leur aspect d'origine doit être respecté. Lors de ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

9. Poste de transformation EDF

Pour toutes opérations immobilières collectives, pour les lotissements ou les permis groupés, si un poste de transformation est nécessaire, il sera inclus soit dans le bâtiment en projet pour le premier cas, soit sur un terrain réservé à cet effet pour les deux autres cas.

Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

10. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, et les installations de climatisation doivent, sauf impossibilité technique, être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie par rapport au volume bâti. Elles doivent être intégrées de façon à minimiser les impacts sonores et visuels, notamment lorsqu'elles sont vues depuis la voie ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

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 destination et à la taille du projet.

Les normes minimales sont les suivantes :

- Pour les locaux à usage d'habitation collective :

1,5 place par logement jusqu'au type 3,

2 places par logement à partir du type 4.

- Pour les locaux à usage d'habitation individuelle, 2 places par logement.

Dans les opérations de logements collectifs, le stationnement des vélos doit être prévu dans un local fermé et facilement accessible.

A moins de 300 m de la ligne du TCSP, la norme de stationnement concernant la construction de bureaux est de 1,5 place maximum pour 100 m² de SHON.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement existant.

Des exceptions peuvent être prévues en cas de réhabilitation ou de changement de destination de bâtiments existants.

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 parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer à la mise en valeur de l'espace public.

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 plantation sur l'ensemble du terrain.

Les plantations existantes (arbres isolés importants, groupements d'arbres, ...) doivent être, dans la mesure du possible, conservées même si elles ne sont pas classées au plan.

En tout état de cause, 10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espace vert.

Pour tout lotissement ou groupement d'habitation, 10% de la superficie du terrain doit être planté d'arbres de "haute tige" par le constructeur ou le lotisseur. Dans le cas d'opérations supérieures à 10 lots ou 10 logements, cette superficie doit être commune à tous les lots et former des unités les plus grandes possibles.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UC

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX QUARTIERS A DOMINANTE PAVILLONNAIRE

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC regroupe les quartiers pavillonnaires. Elle est composée de grands lotissements mais aussi de quartiers plus diffus. Quelques rares secteurs ne sont pas assainis collectivement. Au sein de ces quartiers à dominante pavillonnaire très prononcée, il existe quelques opérations de logements collectifs : Pont-Cher, le Pin ...

Objectif : Ces quartiers n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination à l'échéance du PLU (notamment vers l'habitat collectif). Cependant des projets de maisons de ville peuvent être envisagés. Par ailleurs, l'introduction d'une certaine mixité n'est pas à exclure notamment en diversifiant les fonctions par un renforcement des équipements collectifs ou par l'introduction de quelques commerces ou services.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Sont autorisés notamment les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, mouvements de sol, espaces publics liés au fonctionnement des infrastructures

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

UC-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les abris de jardin sur un terrain indépendant de la construction principale.

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 le caractère pavillonnaire de la zone, les équipements publics existants ou prévus.

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Dans ce cas, la largeur de ce passage ne peut être inférieure à 3,5 m.

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.

2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent, permettre le passage des véhicules de sécurité et le stationnement des véhicules.

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.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UC-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Assainissement : piscines

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

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UC-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale excepté en l'absence de réseau d'assainissement collectif. Dans ce cas la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur et ne peut être inférieure à 1.000 m².

Exception :

Pour permettre l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.

UC-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de voirie.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour permettre l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.
 - pour s'aligner sur des constructions existantes implantées en deçà du recul imposé.

Un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement de voirie est obligatoire le long du boulevard des Bretonnières (RD751 Ouest).

Un recul de 50 m minimum par rapport à l'axe de la voie est obligatoire au Nord de l'A85. Ces reculs ne s'appliquent pas pour la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.

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

L'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers.

Sur 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle (s'il s'agit d'une voirie publique, les 20 mètres se calculent à partir de l'alignement de voirie ou du recul imposé, s'il s'agit d'une voirie privée, les 20 mètres se calculent à partir de la limite de voirie privée), les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s), sinon, un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m, doit être respecté.

Au delà, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être admise en limites séparatives latérales pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.
- Des annexes (bâtiment indépendant du bâtiment principal), ou des abris de jardin, d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture et dont les combles sont limités par un gabarit à 45°, peuvent être implantés sur toute limite séparative.

Au-delà de 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle, les constructions ne peuvent être autorisées en limites séparatives. La marge imposée doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

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

UC-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est constituée de la Surface Hors Œuvre Brute du niveau édifié au sol.

L'emprise au sol des constructions doit d'assurer le caractère aéré de ces quartiers.

Pour les parcelles de 400 m² et plus, l'emprise au sol est limitée à 33% de la superficie du terrain.

Pour les parcelles de moins de 400 m², l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Exception :

Une emprise au sol supérieure peut être exceptionnellement admise pour des locaux à usage commercial ou artisanal ou destinés à recevoir du public, à condition d'une intégration satisfaisante par rapport aux constructions voisines.

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, soit l'égout de toiture, soit l'acrotère.

Dans le cas de constructions en limites séparatives, le point de référence bas est le sol naturel avant tout remaniement sur la parcelle voisine. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Au-dessus des façades autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

La hauteur des constructions doit permettre d'assurer le caractère aéré de ces quartiers.

La hauteur maximale des constructions est 6,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

Les annexes construites en limite séparative en application de l'article 7 sont d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture avec des combles limités par un gabarit à 45°.

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

Généralités : toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site, respecter la forme urbaine par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.

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

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

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.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

1. Adaptations au sol

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

Si le terrain est en pente, l'adaptation doit faire en sorte que déblais et remblais soient bien équilibrés.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière à ce que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé le plus près possible du sol naturel. Des mouvements de terre d'une pente maximale de 15% peuvent être envisagés afin de rattraper les différences entre le terrain naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée à condition de ne pas entraîner les eaux

de ruissellement vers les propriétés riveraines.

Il doit être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau, étant précisé que le pétitionnaire doit respecter les règles de sécurité et qu'il ne peut invoquer la responsabilité de la Commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel et que des pentes de terre s'avèrent trop importantes, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasse, de petit escalier avec perron. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

Dans le cas où la construction comporte un garage en sous-sol, la rampe d'accès doit être discrète et composée avec l'architecture du bâtiment par son positionnement et son traitement. L'attention du pétitionnaire est attirée sur les risques d'inondations dus à la nature des terrains.

Si des garages, buanderies, annexes, ... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.

2. Couvertures

Toitures-terrasses et autres formes contemporaines

Elles sont autorisées si la conception architecturale le justifie et si elles sont compatibles avec l'environnement.

Toitures en pente

Les pentes de toiture des bâtiments principaux et annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 35°.

Les bâtiments annexes ou les extensions des bâtiments principaux peuvent avoir une pente inférieure à 35° à condition de s'intégrer parfaitement avec les bâtiments existants et être dans le sens de la pente. Une pente inférieure est autorisée pour les combles à la mansard.

Le matériau utilisé y compris pour les bâtiments annexes doit être identique à la dominante du secteur sauf dans le cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu s'il est de qualité.

Dans certains cas, en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale, les matériaux ayant la même teinte que l'ardoise sont acceptés.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

L'usage de la tôle ondulée et du modèle de tuiles losangées est interdit.

Orientation des faîtages

En règle générale, le faîtage du volume principal doit reprendre le rythme de la rue. Des adaptations peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Accessoires de couvertures

Les souches de cheminée doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue.

Les cages d'ascenseur doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.

Lucarnes

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis".

3. Façades

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, y compris des bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner éventuellement le rythme des façades.

4. Annexes ou extensions

Les projets ne doivent pas dénaturer la construction principale, mais peuvent par une recomposition des volumes, améliorer l'existant.

Ils doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement,
- utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique,
- n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

5. Vérandas

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

6. Abris de jardin

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m²

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...).

7. Clôtures sur voie publique

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Elles peuvent notamment être constituées par :

- des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne pouvant excéder 40 cm de haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief...) et où doivent être incorporés les coffrets EDF-GDF. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m (sauf lorsqu'il s'agit de reconstruire ou prolonger un mur existant, dans ce cas c'est la hauteur du mur existant qui servira de référence), compte tenu de l'environnement.

Sont interdits les maçonneries non enduites, les plaques et poteaux béton ainsi que les matériaux détournés de leur utilisation traditionnelle.

8. Restauration - Réhabilitation

En cas de restauration et de réhabilitation, les constructions anciennes doivent être mises en valeur et leur aspect d'origine doit être respecté. Lors de ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

9. Poste de transformation EDF

Pour toutes opérations immobilières collectives, pour les lotissements ou les permis groupés, si un poste de transformation est nécessaire, il sera inclus soit dans le bâtiment en projet pour le premier cas, soit sur un terrain réservé à cet effet pour les deux autres cas. Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

10. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, et les installations de climatisation doivent, sauf impossibilité technique, être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie par rapport au volume bâti. Elles doivent être intégrées de façon à minimiser les impacts sonores et visuels, notamment lorsqu'elles sont vues depuis la voie ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

UC-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les normes minimales sont de deux places par logements.

Des exceptions peuvent être prévues en cas de réhabilitation ou de changement de destination de bâtiments existants.

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 parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer au caractère verdoyant des quartiers.

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 plantation sur l'ensemble du terrain.

Les plantations existantes (arbres isolés importants, groupements d'arbres ...) doivent être, dans la mesure du possible, conservées même si elles ne sont pas classées au plan.

En tout état de cause, 10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espace vert.

Pour tout lotissement ou groupement d'habitation, 10% de la superficie du terrain doit être planté d'arbres de "haute tige" par le constructeur ou le lotisseur. Dans le cas d'opérations supérieures à 10 lots ou 10 logements, cette superficie doit être commune à tous les lots et former des unités les plus grandes possibles.

Pour les terrains situés le long de l'A85, les plantations minimales demandées doivent être regroupées le long de la limite séparative avec l'emprise de l'infrastructure.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UX

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond aux zones d'activités.

- Site de la Gare
- ZI n° 1
- ZI n° 2
- Zone artisanale

La zone UX comprend aussi des établissements implantés hors zone d'activités : le site ITM, l'ancien établissement Tembrand, Tupperware et Air Liquide. Sont aussi intégrés à la zone UX la caserne de la gendarmerie et celle des pompiers en tant qu'activités particulières occupant un terrain.

L'établissement Air Liquide est classé SEVESO seuil bas. Un périmètre de danger a été défini autour de cette activité. Cet établissement étant en bordure de zones urbaines et de zones à urbaniser un secteur UXx plus étendu ne peut accueillir d'autres implantations.

L'objectif est d'offrir du foncier diversifié et attractif à vocation d'accueil d'établissements économiques.

Des secteurs spécifiques sont créés afin de prendre en compte les différentes formes urbaines et l'état d'avancement des projets en cours :

- **UXa** : Site ITM pour la prise en compte de la proximité de lotissements.
- **UXb** : Terrain situé entre le site ITM et la ZI de la Gare pour encadrer les activités pouvant s'y implanter.
- **UXm** : pour permettre la seule utilisation par la caserne de gendarmerie.
- **UXx** : Air Liquide.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

UX-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

UX-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 et de son environnement (espace naturel, habitat), les équipements publics existants ou prévus,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités tertiaires, industrielles, artisanales, commerciales et d'entrepôts,
- les aires de stockage de produits destinés à la vente ou à l'exposition,
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,
- Les antennes relais sur pylônes.

- A l'exception du **secteur UXm**, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Elles doivent être intégrées dans le corps du bâtiment d'activités.

Dans le **secteur UXx**, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité de l'établissement Air Liquide et à condition de ne pas aggraver les risques encourus par les personnes et l'environnement.
- les aménagements d'espaces verts.

Dans le **secteur UXm**, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la gendarmerie.

Dans le **secteur UXb**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol à usage d'activités tertiaires, de services ou commerciales.

Sont aussi autorisées les extensions d'établissements situés à proximité.

Avertissement :

- Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).
- Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.
- Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.

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

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

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

Les accès doivent être aménagés pour que la visibilité soit assurée sur 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

Le long des voies à grande circulation, aucun accès direct ne peut être créé.

2. Voirie

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

L'emprise minimale est de 10 m.

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.

UX-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

UX-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie et la configuration des terrains doivent permettre le stationnement et la circulation des véhicules des salariés, visiteurs, livraisons, ...

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

L'implantation des constructions doit participer au bon fonctionnement de la zone d'activités.

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 7 m minimum par rapport à l'alignement de voirie.

D'autre part :

- Le long de la **RD751 et de la RD86** le recul minimal est de 10 m.
- Dans **le secteur UXa**, le recul minimal est de 15 m.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.
- **Une implantation à l'alignement de voirie peut être admise sur la rue Philippe Lebon.**

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

L'implantation des constructions doit assurer l'ordonnancement de la zone et la sécurité.

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 5 m.

Dans **le secteur UXa**, la distance minimum est de 25 m par rapport à la limite du secteur.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.
- Une implantation en limite séparative peut être admise, sauf en **UXa**, si toutes les précautions en matière de sécurité, notamment contre le feu, sont prises. Aucune exception ne peut être autorisée pour de nouvelles constructions ou installations sur une limite séparative avec des bâtiments à usage d'habitation.

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

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

UX-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

UX-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à l'environnement.

1. Bâtiments à usage d'activité

Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps. Sont exclus les matériaux de remplissage (parpaing, béton brut, ...) non enduits, la tôle ondulée, et autres matériaux de qualité et pérennité insuffisantes.

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

Il est demandé d'apporter un traitement particulier aux façades sur l'espace public.

Le long de la RD751, les bâtiments devront présenter leur façade principale du côté de cette voie.

2. Bâtiments à usage d'habitation

Les éventuelles constructions à usage d'habitation doivent être incorporées dans le corps du bâtiment d'activité.

Leur aspect extérieur doit s'harmoniser avec le bâtiment principal (revêtement extérieur, couleur, ...).

3. Clôtures

La hauteur maximale des éventuelles clôtures est de 2 m. Une hauteur supérieure est autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Elles doivent être constituées par des panneaux de grilles rigides avec maillage rectangulaire ou carré, éventuellement doublés d'une haie vive.

UX-ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services, du personnel et de la clientèle doivent être aménagées sur le terrain.

Les normes minimales sont les suivantes :

- Pour les locaux à usage de bureaux ou de commerces : 50% de la SHOB.
- Pour les locaux à usage d'atelier et d'entrepôt : 10% de la SHOB.

Le stationnement des vélos doit être prévu dans un local fermé et facilement accessible.

Le long du périphérique les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à être cachées de la vue du périphérique par des plantations appropriées.

UX-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout espace libre doit être aménagé, paysagé et convenablement entretenu de telle sorte que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré et qu'il n'y ait aucune gêne pour le voisinage.

Les dépôts et stockages de matériaux ou de produits non destinés à la vente ou à l'exposition ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni porter atteinte à l'environnement et au voisinage.

UX-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UY

DISPOSITIONS APPLICABLES AU PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA LIODIERE

ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY correspond au parc d'activités économiques de la Liodière.

Cette zone d'activités est en cours de réalisation dans le cadre de deux ZAC : La Liodière 1 et la Liodière 2.

Le parc d'activités de la Liodière a pour vocation d'accueillir, dans un environnement de qualité, conjuguant des traitements paysagers soignés et une organisation urbanistique cohérente, les activités nécessaires au développement local.

Les objectifs sont :

- **d'offrir du foncier diversifié et attractif à vocation d'accueil d'établissements économiques,**
- **d'aménager l'entrée de ville ainsi constituée sur la RD86**

La zone UY fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

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 sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les immeubles à usage unique d'habitation n'ayant pas de lien direct avec l'activité industrielle ou commerciale exercée sur la parcelle,
- toute installation susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage, et constituée :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés,
 - soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes",
 - soit par des abris en quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteint 1,50 m.
- les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et de déchets de toute nature, tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles depuis l'extérieur de la propriété,
- toute construction qui ne serait pas conforme aux règlements de sécurité contre les risques d'incendie ou de panique,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stockage, même provisoire, de matières ou produits palettisés,
- les grues à l'exception des phases de chantier.

UY-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 (notamment en ce qui concerne le traitement des fumées, des odeurs et des autres émanations gazeuses qui est obligatoire) ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et de son environnement, les équipements publics existants ou prévus,
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités tertiaires, industrielles, artisanales, commerciales, y compris les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation,
- les services et activités annexes qui y sont liés, compte tenu des autorisations et des réglementations en vigueur,
- les bâtiments à usage de services ou d'équipements collectifs en rapport avec l'activité industrielle ou commerciale, nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- les établissements de formation professionnelle.
- les antennes relais sur pylônes,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Elles doivent être intégrées dans le corps du bâtiment d'activités. Un seul logement est autorisé par terrain. Il sera intégré dans le volume du bâtiment d'activité et sera situé à l'opposé de la RD86 et de la RD127.

Il ne pourra faire l'objet d'une division foncière ultérieure. Son affectation devra rester en relation avec l'activité considérée.

Avertissement :

- Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).
- Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.
- Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.

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

L'accès et la sortie des terrains devront se faire sur le réseau de voirie intérieure à la zone. Aucun accès privatif ne se fera directement sur la RD86 et sur la RD127.

Les accès aux terrains -de la limite de propriété au fil d'eau de la chaussée- sont à la charge des acquéreurs et devront être situés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies. A cet effet, un retrait d'une profondeur minimale de 5 m par rapport au domaine public sera prévu.

Les accès seront aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée. Ils devront être situés de telle façon que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder au terrain puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique. A cet effet, ils répondront à une largeur minimale de 3 m. A l'intérieur du terrain, des aires de manœuvre suffisantes aux mouvements de véhicules seront aménagées.

Les accès (notamment position et dimensions) devront être définis avec les services techniques de la Commune préalablement à la délivrance du permis de construire.

Les terrains bordant un cheminement pour piétons pourront avoir un accès piétonnier sur celui-ci.

2. Voirie

Le schéma de voiries et de dessertes doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

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

Les carrefours et les extrémités de voiries seront obligatoirement aménagés de manière à permettre l'évolution et le braquage aisés de véhicules lourds à l'intérieur du parc d'activités, sans aucun effet de cul de sac.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UY-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir les consommateurs prévisibles est obligatoire, sous réserve de ne pas porter préjudice à la desserte des établissements environnants. La consultation préalable des services compétents est de ce fait obligatoire.

Eau industrielle : les constructeurs devront fournir la justification du volume des consommations en eau et leur mode d'alimentation qui ne devra en aucun cas porter préjudice à l'environnement.

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Tous les bâtiments, y compris à usage d'habitation et de bureaux devront être obligatoirement raccordés au réseau d'assainissement public.

Eaux résiduaires d'activités

Tous les déchets et effluents artisanaux et industriels devront être traités dans chaque établissement avant d'être évacués dans le réseau d'assainissement établi par la commune.

Les effluents industriels devront, préalablement à leur rejet dans le réseau d'assainissement, faire l'objet d'un prétraitement approprié, après autorisation des services compétents. En particulier, ces eaux devront être convenablement dégraissées, déshuilées et strictement neutralisées, conformément aux textes réglementaires et législatifs en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont évacuées vers le réseau public.

Les eaux issues des parkings et des voiries doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

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

La superficie et la configuration des terrains doivent permettre le stationnement et la circulation des véhicules des salariés, visiteurs, livraisons, ...

Les terrains présenteront sur la voie de desserte interne une façade suffisante pour répondre aux prescriptions fixées par l'article 3, concernant l'accès aux lots.

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

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

Le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de sa réalisation, et de certains de ses éléments bruyants, esthétiquement gênants ou pouvant présenter d'autres formes de nuisances au voisinage, telles que stationnements, ateliers bruyants, aires d'activités, aires de stockages, rejets d'air, installations techniques ...

Le choix de l'implantation veillera à respecter les droits des riverains présents ou futurs : droit au soleil, à la lumière ou à la vue ; droit au calme et droit à un air de qualité. Le constructeur pourra se faire communiquer des données sur les types des bâtiments voisins et des activités sur le site ; il devra lui-même pouvoir communiquer ces éléments le concernant à un voisin potentiel.

Les constructions doivent être implantées au moins à 10 m des limites d'emprise publique, à l'exception :

- des équipements techniques nécessitant un accès direct (transformateur électrique, par exemple),
- des bureaux pour lesquels la marge de recul pourra être ramenée à 5 m.

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

L'implantation des constructions doit assurer l'ordonnancement de la zone et la sécurité.

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

Le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de sa réalisation, et de certains de ses éléments bruyants, esthétiquement gênants ou pouvant présenter d'autres formes de nuisances au voisinage, telles que stationnements, ateliers bruyants, aires d'activités, aires de stockages, rejets d'air, installations techniques, ...

Le choix de l'implantation veillera à respecter les droits des riverains présents ou futurs : droit au soleil, à la lumière ou à la vue ; droit au calme et droit à un air de qualité. Le constructeur pourra

se faire communiquer des données sur les types des bâtiments voisins et des activités sur le site ; il devra lui-même pouvoir communiquer ces éléments le concernant à un voisin potentiel.

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 5 m.

Ce minimum est de 10 m par rapport à la limite séparative située le long des RD86 et RD127.

Toutefois, lorsque deux -ou plusieurs- maîtres d'ouvrage présenteront un projet commun - comportant alors un plan-masse et une élévation de façade montrant qu'il s'agit d'un ensemble architectural cohérent- les bâtiments pourront être jointifs.

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

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

Le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de sa réalisation, et de certains de ses éléments bruyants, esthétiquement gênants ou pouvant présenter d'autres formes de nuisances au voisinage, telles que stationnements, ateliers bruyants, aires d'activités, aires de stockages, rejets d'air, installations techniques, ...

Le choix de l'implantation veillera à respecter les droits des riverains présents ou futurs : droit au soleil, à la lumière ou à la vue ; droit au calme et droit à un air de qualité. Le constructeur pourra se faire communiquer des données sur les types des bâtiments voisins et des activités sur le site ; il devra lui-même pouvoir communiquer ces éléments le concernant à un voisin potentiel.

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

UY-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions en superstructure ne peut dépasser 60% de la surface du terrain, et doit de toute façon être supérieure à 5%.

Ne sont pas pris en compte, quand ils sont extérieurs aux bâtiments, tous les dispositifs ou appareillages externes nécessaires au bon fonctionnement de l'installation :

- cuves de stockage, de matériels ou produits,
- bassins de traitement de recyclage,
- tours de traitement,
- conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou de fumées,
- chaufferies, silos.

L'emprise totale de ces dispositifs et des bâtiments construits ne doit pas dépasser 70% de la surface totale du terrain, sans préjudice des autres prescriptions du règlement.

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, soit l'égout de toiture, soit l'acrotère.

Dans le cas de constructions en limites séparatives, le point de référence bas est le sol naturel avant tout remaniement sur la parcelle voisine. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Les hauteurs des bâtiments doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Règle générale : la hauteur maximale ne peut excéder 15 m.

Le long de la RD86 et de la RD127, la hauteur maximale des constructions est de 10 m.

Aux abords de la ferme de la Liodière, la hauteur maximale des constructions est de 8 m.

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

1. Aménagement des espaces extérieurs

L'ensemble des superstructures, des plantations et des parties de terrain libre de chaque lot devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient nullement altérés.

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

Les aires de livraison devront être intégrées au volume principal du bâtiment. Elles seront masquées au maximum par des mouvements de terrain et par une enceinte minérale ou végétale (haie bocagère, talus végétalisé, ...)

Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir des déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur. Dans le cas de stockage à l'extérieur, la zone destinée à recevoir le stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables doit être non visible depuis l'espace public.

2. Volumétrie

L'architecture sera simple et sans artifices inutiles ou gratuits. Les décrochés éventuels résulteront de l'organisation interne des bâtiments et seront nettement marqués. Ils pourront alors présenter un changement de nature de matériau et / ou de couleur et / ou de type de pose. Les constructions ou installations devront présenter une cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades.

3. Façades

Les façades avant, arrière et latérales devront être traitées avec un soin identique.

Le traitement architectural des façades sera tel que celles-ci puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation (RD86 et RD127 notamment, pour les côtés arrière ou latéraux

des bâtiments) et des zones réservées aux espaces libres et plantés.

Les antennes liées à l'activité seront localisées de façon à limiter leur visibilité depuis le domaine public.

Les coffrets de distribution et les transformateurs privés seront intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

Les descentes EP seront privilégiées en étant intégrées dans le bâtiment plutôt qu'en façade.

Sur le plan des matériaux :

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

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

Les imitations grossières de matériaux naturels seront interdites.

Tous les matériaux apparents autres que naturels, et qui ne sont pas enduits, devront faire l'objet, quant à leur utilisation, d'une justification architecturale et d'un traitement particulier pour être laissés tels quels (bétons en particulier).

En cas d'extension d'une construction, les matériaux et couleurs seront impérativement les mêmes que ceux utilisés pour la partie existante.

Sur le plan des couleurs :

Sauf utilisation de matériaux de revêtement ou de bardage spécialement colorés (plastiques, plaques métalliques anodisées ou peintes au four), la tonalité générale des façades sera sombre.

Les matériaux réfléchissant les rayons du soleil de façon éblouissante seront interdits.

La polychromie présentée devra être spécialement traitée et faire l'objet de documents particuliers joints au dossier de demande de permis de construire.

4. Toitures

Sont interdits :

- tous les matériaux brillants,
- la couleur rouge vif dans tous les produits en terre cuite,
- le modèle de tuile losange.

5. Eléments de superstructure

Les éléments de superstructure devront être convenablement intégrés dans la construction.

Les excroissances en toiture (groupes froids, clim, VMC, etc.) seront autant que possible cachées aux vues principales (depuis les voies primaires et secondaires). Les excroissances plus importantes (cheminées,...) seront traitées architecturalement et avec soin dans les choix des formes et des matériaux.

6. Clôtures

Les clôtures sont déconseillées et seront avantageusement remplacées par une haie vive ou par un aménagement paysager formant une composition harmonieuse de plantations diverses.

Si elles sont prévues, elles seront implantées avec un retrait d'un mètre par rapport à l'alignement de voirie et seront accompagnées sur l'espace ainsi laissé libre d'une haie dense

comportant au moins un rang de végétaux. Cette haie ne peut laisser percevoir, au maximum, que 50 % du linéaire de la clôture.

Les clôtures seront alors à claire-voie, de couleur verte et d'une hauteur maximale de 2 m. Elles pourront éventuellement être constituées d'un muret ne dépassant pas 0,50 m. Dans leur partie supérieure, elles seront ajourées de telle sorte que les parties pleines ne couvrent pas plus de 10% de la surface de la clôture.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble du parc d'activités, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements.

Les clôtures donnant sur les RD86 et RD127 devront être similaires pour tous les terrains, afin de renforcer l'identité visuelle le long de ces axes.

Rappel :

Enseignes et signalétiques :

Au sens de la loi n° 79-1150 du 29 Décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes :

. constitue une publicité -à l'exclusion des enseignes et préenseignes- toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, et tout dispositif dont le principal objet est de recevoir les dites inscriptions, formes ou images ;

. constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce ;

. constitue une préenseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée (Article 3).

La publicité est interdite sur les parcelles. Elle devra s'insérer dans le dispositif prévu éventuellement par la commune ou son concessionnaire.

Seules sont autorisées sur les parcelles les enseignes se rapportant à l'activité de l'établissement exploité. Elles doivent respecter les réglementations en vigueur et ne pas être installées dans les diverses zones de reculement (alignements et limites séparatives), à l'exception de panneaux bas, signalant la raison sociale de l'établissement, dont la hauteur ne dépassera pas 1,50 m.

A fortiori elles ne doivent pas être installées du côté de la RD86 ni du côté de la RD127.

UY-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être aménagé, sur chaque terrain, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part, en dehors des voies de circulation publiques.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Leur implantation doit laisser libre et praticable en permanence l'accès nécessaire aux services de sécurité.

Le stationnement est interdit sur les reculs imposés le long des RD86 et RD127.

La création de grands espaces de stationnement d'un seul tenant sera à éviter, préférant des ensembles plus petits séparés par des espaces plantés ; des mouvements de terrains et des plantations pourront accompagner et en partie masquer ces stationnements depuis l'espace public. On prévoira un espace de stationnement pour les deux roues visible et facile à surveiller.

UY-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Tenue de la zone

Les dépôts de déchets, les ordures et les résidus de fabrication autorisés devront impérativement être entreposés dans des conteneurs prévus à cet effet pour enlèvement par les services compétents ou entreprises spécialisées.

2. Terrassements

Dans la mesure du possible, la terre végétale provenant des décapages rendus nécessaires par l'implantation des bâtiments et les aménagements divers ne pourra être évacuée hors des limites des terrains.

Cette terre végétale pourra avantageusement être stockée, de manière à améliorer l'aspect esthétique de l'opération sous forme de merlons, destinés par exemple à masquer au moins partiellement la vue des aires de stockages, de chargement ou de stationnement, et éventuellement les bâtiments annexes, sans gêner les accès des services de sécurité.

3. Plantations et espaces verts à créer

Au minimum, 10% de la surface totale du terrain devra être aménagée en espaces verts. De plus, les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et en aires de service et de stationnement devront être obligatoirement engazonnées ou réservées à des plantations ; à tout le moins, l'espace situé entre l'emprise publique et le bâtiment principal.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée ou réservée à des plantations basses.

Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre de haute-tige pour 4 places, afin d'assurer un couvert protecteur suffisant aux véhicules.

Les espaces verts seront préférentiellement utilisés en bosquets pour créer des séparations dans les espaces de stationnements. Des mouvements de terrains pourront accompagner et en partie masquer les espaces de stationnement depuis l'espace public.

Les plantations nouvelles devront répondre aux prescriptions générales suivantes :

- L'unité de paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences est limité à une gamme de végétaux se développant naturellement dans la région tourangelle. Ceux-ci seront les plus indiqués pour les aménagements paysagers.
- En outre, les essences possédant un système racinaire susceptible de dégrader les équipements souterrains et les canalisations -les peupliers notamment- seront déconseillées, et plantées seulement en tenant compte de cette contrainte.
- Les arbustes devront être plantés par massifs compacts et homogènes.

- Les arbres feuillus devront être plantés en groupe ou en alignement, soit d'une seule essence par groupe ou alignement, soit suivant une composition harmonieuse.
- Les conifères devront être peu utilisés.

Tout projet devra tenir compte des plantations faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une harmonie pour tous les terrains mitoyens.

Pourront être admis les sujets isolés à caractère décoratif ou les compositions limitées, lorsque ceux-ci seront en harmonie avec l'ensemble du paysage, en contact avec un bâtiment et destinés à présenter une entrée ou une façade.

4. Les aménagements le long de la RD86 et de la RD127

Les reculs situés le long des RD86 et 127 seront dédiés au paysagement. Ils seront engazonnés et accueilleront des arbres de haute tige. Le plan de composition fera l'objet d'un traitement végétal soigné, dont la composition sera en adéquation avec les plantations des espaces publics jouxtant la route départementale.

Des vues pourront être ménagées sur les éléments les plus valorisants du bâtiment.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A COURT OU MOYEN TERMES A DOMINANTE PAVILLONNAIRE

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des terrains à urbaniser au sein de quartiers pavillonnaires.

Objectif : Organiser l'urbanisation de ces espaces de manière cohérente avec les quartiers et les dessertes environnantes.

Deux orientations d'aménagement couvrent l'ensemble de la zone 1AU :

- La Bufèterie, où l'enjeu principal est de desservir des terrains enclavés entre une ligne de chemin de fer et la bretelle de l'A85.
- Le Petit Mareuil, terrains disponibles au sein des quartiers Sud.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

1AU-ARTICLE 1 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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, à l'exception de celles liées à l'extension d'une activité existante à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les abris de jardin sur un terrain indépendant de la construction principale.

1AU -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 :

- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
- 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 pavillonnaire de la zone, les équipements publics existants ou prévus.
- pour les équipements nécessaires à l'opération, d'être réalisés par l'aménageur,
- d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Dans ce cas, la largeur de ce passage ne peut être inférieure à 3,5 m.

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.

Aucun accès direct particulier ne peut être réalisé sur la RD86.

2. Voirie

Le schéma de voiries doit être compatible avec les orientations d'aménagement et participer à l'intégration des opérations dans leur environnement.

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent, permettre le passage des véhicules de sécurité et le stationnement des véhicules.

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.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

1AU -ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Assainissement : piscines

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

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

1AU -ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

1AU -ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de voirie.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour permettre l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.
 - pour s'aligner sur des constructions existantes implantées en deçà du recul imposé.

Un recul de 50 m minimum par rapport à l'axe de la voie est obligatoire au Nord de l'A85.

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

L'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers.

Sur 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle (s'il s'agit d'une voirie publique, les 20 mètres se calculent à partir de l'alignement de voirie ou du recul imposé, s'il s'agit d'une voirie privée, les 20 mètres se calculent à partir de la limite de voirie privée), les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s), sinon, un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m, doit être respecté.

Au delà, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être admise en limites séparatives latérales pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.
- Des annexes (bâtiment indépendant du bâtiment principal), ou des abris de jardin, d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture et dont les combles sont limités par un gabarit à 45°, peuvent être implantés sur toute limite séparative.

Au-delà de 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle, les constructions ne peuvent être autorisées en limites séparatives. La marge imposée doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

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

1AU -ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol est constituée de la Surface Hors Œuvre Brute du niveau édifié au sol.

L'emprise au sol des constructions doit d'assurer le caractère aéré de ces quartiers.

Pour les parcelles de 400 m² et plus, l'emprise au sol est limitée à 33% de la superficie du terrain.

Pour les parcelles de moins de 400 m², l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Exception :

Une emprise au sol supérieure peut être exceptionnellement admise pour des locaux à usage

commercial ou artisanal ou destinés à recevoir du public, à condition d'une intégration satisfaisante par rapport aux constructions voisines.

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, soit l'égout de toiture, soit l'acrotère.

Dans le cas de constructions en limites séparatives, le point de référence bas est le sol naturel avant tout remaniement sur la parcelle voisine. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Au-dessus des façades autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

La hauteur des constructions doit permettre assurer le caractère aéré de ces quartiers.

La hauteur maximale des constructions est 6,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

Les annexes construites en limite séparative en application de l'article 7 sont d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture avec des combles limités par un gabarit à 45°.

1AU -ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités : toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site, respecter la forme urbaine par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.

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

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

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.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

1. Adaptations au sol

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

Si le terrain est en pente, l'adaptation doit faire en sorte que déblais et remblais soient bien équilibrés.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière à ce que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé le plus près possible du sol naturel. Des mouvements de terre d'une pente maximale de 15% peuvent être envisagés afin de rattraper les différences entre le terrain naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée à condition de ne pas entraîner les eaux de ruissellement vers les propriétés riveraines.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel et que des pentes de terre s'avèrent trop importantes, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasse, de petit escalier avec perron. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

Dans le cas où la construction comporte un garage en sous-sol, la rampe d'accès doit être discrète et composée avec l'architecture du bâtiment par son positionnement et son traitement. L'attention du pétitionnaire est attirée sur les risques d'inondations dus à la nature des terrains.

Si des garages, buanderies, annexes, ... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.

2. Couvertures

Toitures-terrasses et autres formes contemporaines

Excepté dans les hameaux situés au Sud de la RD127, y compris celui de la "Vieille Carte", elles sont autorisées si la conception architecturale le justifie et si elles sont compatibles avec l'environnement.

Toitures en pente

Les pentes de toiture des bâtiments principaux et annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 35°.

Les bâtiments annexes ou les extensions des bâtiments principaux peuvent avoir une pente inférieure à 35° à condition de s'intégrer parfaitement avec les bâtiments existants et être dans le sens de la pente. Une pente inférieure est autorisée pour les combles à la mansard.

Le matériau utilisé y compris pour les bâtiments annexes doit être identique à la dominante du secteur sauf dans le cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu s'il est de qualité.

Dans certains cas, en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale, les matériaux ayant la même teinte que l'ardoise sont acceptés.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

L'usage de la tôle ondulée et du modèle de tuiles losangées est interdit.

Orientation des faîtages

En règle générale, le faîtage du volume principal doit reprendre le rythme de la rue. Des adaptations peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Accessoires de couvertures

Les souches de cheminée doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue.

Les cages d'ascenseur doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.

Lucarnes

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en “chien assis”.

3. Façades

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, y compris des bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner éventuellement le rythme des façades.

4. Annexes ou extensions

Les projets ne doivent pas dénaturer la construction principale, mais peuvent par une recomposition des volumes, améliorer l'existant.

Ils doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement,
- utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique,
- n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

5. Vérandas

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

6. Abris de jardin

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m².

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...).

7. Clôtures sur voie publique

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Elles peuvent notamment être constituées par :

. des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne pouvant excéder 40 cm de haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief,...) et où doivent être incorporés les coffrets EDF-GDF. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente d'une hauteur maximum de 1,50 m.

. des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m (sauf lorsqu'il s'agit de reconstruire ou prolonger un mur existant, dans ce cas c'est la hauteur du mur existant qui servira de référence), compte tenu de l'environnement.

Sont interdits les maçonneries non enduites, les plaques et poteaux béton ainsi que les matériaux détournés de leur utilisation traditionnelle.

8. Restauration - Réhabilitation

En cas de restauration et de réhabilitation, les constructions anciennes doivent être mises en valeur et leur aspect d'origine doit être respecté. Lors de ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

9. Poste de transformation EDF

Pour toutes opérations immobilières collectives, pour les lotissements ou les permis groupés, si un poste de transformation est nécessaire, il sera inclus soit dans le bâtiment en projet pour le premier cas, soit sur un terrain réservé à cet effet pour les deux autres cas. Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

10. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, et les installations de climatisation doivent, sauf impossibilité technique, être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie par rapport au volume bâti. Elles doivent être intégrées de façon à minimiser les impacts sonores et visuels, notamment lorsqu'elles sont vues depuis la voie ou les espaces publics.

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 destination et à la taille du projet.

Les normes minimales sont de :

- deux places par logements.
- 0,5 place par logement sur la voirie.

Des exceptions peuvent être prévues en cas de réhabilitation ou de changement de destination de bâtiments existants.

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 parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer au caractère verdoyant des quartiers.

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 plantation sur l'ensemble du terrain qui soit compatible avec les orientations d'aménagement.

Les plantations existantes (arbres isolés importants, groupements d'arbres, ...) doivent être, dans la mesure du possible, conservées même si elles ne sont pas classées au plan.

En tout état de cause, 10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espace vert.

En plus des espaces boisés à préserver et mettre en valeur inscrits dans les orientations d'aménagement, pour tout lotissement ou groupement d'habitation, 10% de la superficie du terrain doit être planté d'arbres de "haute tige" par le constructeur ou le lotisseur. Dans le cas d'opérations supérieures à 10 lots ou 10 logements, cette superficie doit être commune à tous les lots et former des unités les plus grandes possibles.

Pour les terrains situés le long de l'A85, les plantations minimales demandées doivent être regroupées le long de la limite séparative avec l'emprise de l'infrastructure.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

1AU -ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERMES A VOCATION ECONOMIQUE

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à des terrains situés dans le prolongement de la ZI n°2. Leur vocation est d'accueillir des activités économiques.

Ils font l'objet d'une orientation d'aménagement qui précise les grands principes d'aménagement retenus.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

2AU-ARTICLE 1 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

2AU-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 et de son environnement (espace naturel, habitat), les équipements publics existants ou prévus,
- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement,
- pour les équipements nécessaires à l'opération, d'être réalisés par l'aménageur.

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités tertiaires, industrielles, artisanales, commerciales et d'entrepôts,
- les aires de stockage de produits destinés à la vente ou à l'exposition,
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,
- Les antennes relais sur pylônes,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Elles doivent être intégrées dans le corps du bâtiment d'activités.

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

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

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

de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès doivent être aménagés pour que la visibilité soit assurée sur 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie

Aucun accès ne peut être créé sur la RD751.

2. Voirie

Le schéma de voiries doit être compatible avec les orientations d'aménagement et participer à l'intégration des opérations dans leur environnement.

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

L'emprise minimale est de 10 m.

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.

2AU-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non. Dans le cas de lotissements l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

2AU-ARTICLE 5 :
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie et la configuration des terrains doivent permettre le stationnement et la circulation des véhicules des salariés, visiteurs, livraisons, ...

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

L'implantation des constructions doit participer au bon fonctionnement de la zone d'activités.

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 7 m minimum par rapport à l'alignement de voirie ou à l'espace public aménagé en bordure de la RD751.

Le recul est de 10 m minimum par rapport à l'alignement de voirie de la rue du Verger.

Exception :

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

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

L'implantation des constructions doit assurer l'ordonnancement de la zone et la sécurité.

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 5 m.

Exception :

Une implantation en limite séparative peut être admise si toutes les précautions en matière de sécurité, notamment contre le feu, sont prises. Aucune exception ne peut être autorisée pour de nouvelles constructions ou installations sur une limite séparative avec des bâtiments à usage d'habitation.

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

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

2AU-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

2AU-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

2AU-ARTICLE 11 :
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à l'environnement.

1. Bâtiments à usage d'activité

Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps. Sont exclus les matériaux de remplissage (parpaing, béton brut, ...) non enduits, la tôle ondulée, et autres matériaux de qualité et pérennité insuffisantes.

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

Il est demandé d'apporter un traitement particulier aux façades sur l'espace public.

Le long de la RD751, les bâtiments devront présenter leur façade principale du côté de cette voie.

2. Bâtiments à usage d'habitation

Les éventuelles constructions à usage d'habitation doivent être incorporées dans le corps du bâtiment d'activité.

Leur aspect extérieur doit s'harmoniser avec le bâtiment principal (revêtement extérieur, couleur, ...).

3. Clôtures

La hauteur maximale des éventuelles clôtures est de 2 m. Une hauteur supérieure est autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Elles doivent être constituées par des panneaux de grilles rigides avec maillage rectangulaire ou carré, éventuellement doublés d'une haie vive.

2AU-ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services, du personnel et de la clientèle doivent être aménagées sur le terrain.

Les normes minimales sont les suivantes :

- Pour les locaux à usage de bureaux ou de commerces : 50% de la SHOB.
- Pour les locaux à usage d'atelier et d'entrepôt : 10% de la SHOB.

2AU-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout espace libre doit être aménagé, paysagé et convenablement entretenu de telle sorte que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré et qu'il n'y ait aucune gêne pour le voisinage.

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 plantation sur l'ensemble du terrain qui soit compatible avec les orientations d'aménagement.

Les dépôts et stockages de matériaux ou de produits non destinés à la vente ou à l'exposition ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni porter atteinte à l'environnement et au voisinage.

Le recul constituant un espace public le long de la RD751 doit être végétalisé.

2AU-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE 3AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A COURT OU MOYEN TERMES DANS LE CADRE DE L'EXTENSION SUD DE L'URBANISATION

ZONE 3AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 3AU correspond à la partie Est des extensions Sud de la commune qui peuvent être urbanisées à court ou moyen termes dans le cadre d'opérations d'ensemble.

L'objectif est de structurer le nouveau quartier avec une forte mixité urbaine (habitat, équipements, activités économiques) autour d'une avenue-parc d'orientation Est/Ouest. Son aménagement doit aussi permettre une gestion qualitative de la limite de l'urbanisation au contact de l'espace agricole.

Une orientation d'aménagement couvre ces terrains.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

3AU-ARTICLE 1 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 économique qui génèrent des nuisances pour le voisinage,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les abris de jardin sur un terrain indépendant de la construction principale.

3AU-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 respecter les prescriptions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme, en ce qui concerne la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages,
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
- 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,
- pour les équipements nécessaires à l'opération, d'être réalisés par l'aménageur,
- d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

3AU-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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

Le schéma de voiries doit être compatible avec les orientations d'aménagement, en particulier une avenue-parc d'une cinquantaine de mètres de large doit structurer la desserte du quartier. Le schéma de voiries doit participer à l'intégration des opérations dans leur environnement.

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent, permettre le passage des véhicules de sécurité et le stationnement des véhicules.

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.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

3AU-ARTICLE 4 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Assainissement : piscines

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

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

3AU-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

3AU-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement de voirie,
- avec un recul par rapport à l'alignement de voirie d'un mètre minimum.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour des annexes à une construction principale,
 - pour permettre l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.

3AU-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit participer à l'image urbaine du quartier à créer.

Sur 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle (s'il s'agit d'une voirie publique, les 20 mètres se calculent à partir de l'alignement de voirie ou du recul imposé, s'il s'agit d'une voirie privée, les 20 mètres se calculent à partir de la limite de voirie privée), les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s). Un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m, doit être respecté sur les autres limites séparatives.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être admise pour permettre le changement de destination de bâtiments existants.
- Des annexes (bâtiment indépendant du bâtiment principal), ou des abris de jardin, d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture et dont les combles sont limités par un gabarit à 45°, peuvent être implantés sur toute limite séparative.

Au-delà de 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle, les constructions ne peuvent être autorisées en limites séparatives. La marge imposée doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

3AU-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

3AU-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est constituée de la Surface Hors Œuvre Brute du niveau édifié au sol.

L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain, excepté pour les activités commerciales en rez-de-chaussée pour lesquelles il n'est pas fixé d'emprise au sol.

3AU-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, soit l'égout de toiture, soit l'acrotère.

Dans le cas de constructions en limites séparatives, le point de référence bas est le sol naturel avant tout remaniement sur la parcelle voisine. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Au-dessus des façades autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

Les annexes construites en limite séparative en application de l'article 7 sont d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture avec des combles limités par un gabarit à 45°.

3AU-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités : toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site, respecter la forme urbaine par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.

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

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

La réglementation qui s'applique pour les 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.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Constructions à usage d'habitation et immeubles de bureaux :

1. Adaptations au sol

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

Si le terrain est en pente, l'adaptation doit faire en sorte que déblais et remblais soient bien équilibrés.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière à ce que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé le plus près possible du sol naturel. Des mouvements de terre d'une pente maximale de 15% peuvent être envisagés afin de rattraper les différences entre le terrain naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée à condition de ne pas entraîner les eaux de ruissellement vers les propriétés riveraines.

Il doit être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau, étant précisé que le pétitionnaire doit respecter les règles de sécurité et qu'il ne peut invoquer la responsabilité de la Commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel et que des pentes de terre s'avèrent trop importantes, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'embranchements, de terrasse, de petit escalier avec perron. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

Dans le cas où la construction comporte un garage en sous-sol, la rampe d'accès doit être discrète et composée avec l'architecture du bâtiment par son positionnement et son traitement. L'attention du pétitionnaire est attirée sur les risques d'inondations dus à la nature des terrains.

Si des garages, buanderies, annexes... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.

2. Couvertures

Toitures-terrasses et autres formes contemporaines

Elles sont autorisées si la conception architecturale le justifie et si elles sont compatibles avec l'environnement.

Toitures en pente

Les pentes de toiture des bâtiments principaux et annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 35°.

Les bâtiments annexes ou les extensions des bâtiments principaux peuvent avoir une pente inférieure à 35° à condition de s'intégrer parfaitement avec les bâtiments existants et être dans le sens de la pente. Une pente inférieure est autorisée pour les combles à la mansard.

Le matériau utilisé y compris pour les bâtiments annexes doit être identique à la dominante du secteur sauf dans le cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu s'il est de qualité.

Dans certains cas, en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale, les matériaux ayant la même teinte que l'ardoise sont acceptés.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

L'usage de la tôle ondulée et du modèle de tuiles losangées est interdit.

Accessoires de couvertures

Les souches de cheminée doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue.

Les cages d'ascenseur doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.

Lucarnes

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis".

3. Façades

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, y compris des bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner éventuellement le rythme des façades.

4. Annexes ou extensions

Ils doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement,
- utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique,
- n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

5. Vérandas

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

6. Abris de jardin

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m²

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...).

7. Clôtures sur voie publique

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Elles peuvent notamment être constituées par :

- . des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne pouvant excéder 40 cm de haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief...) et où doivent être incorporés les coffrets EDF-GDF. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- . des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m (sauf lorsqu'il s'agit de reconstruire ou prolonger un mur existant, dans ce cas c'est la hauteur du mur existant qui servira de référence), compte tenu de l'environnement.

Sont interdits les maçonneries non enduites, les plaques et poteaux béton ainsi que les matériaux détournés de leur utilisation traditionnelle.

8. Restauration - Réhabilitation

En cas de restauration et de réhabilitation, les constructions anciennes doivent être mises en valeur et leur aspect d'origine doit être respecté. Lors de ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

9. Poste de transformation EDF

Pour toutes opérations immobilières collectives, pour les lotissements ou les permis groupés, si un poste de transformation est nécessaire, il sera inclus soit dans le bâtiment en projet pour le premier cas, soit sur un terrain réservé à cet effet pour les deux autres cas.

Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

10. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, et les installations de climatisation doivent, sauf

impossibilité technique, être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie par rapport au volume bâti. Elles doivent être intégrées de façon à minimiser les impacts sonores et visuels, notamment lorsqu'elles sont vues depuis la voie ou les espaces publics.

Constructions à usage d'activités économiques :

Un grand soin sera apporté à l'insertion des constructions dans l'environnement en tenant compte de la proximité d'habitat ou de bâtiments d'activités ou d'équipements. Au minimum :

1. Bâtiments à usage d'activité

Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps. Sont exclus les matériaux de remplissage (parpaing, béton brut, ...) non enduits, la tôle ondulée, et autres matériaux de qualité et pérennité insuffisantes.

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

Il est demandé d'apporter un traitement particulier aux façades sur l'espace public.

2. Bâtiments à usage d'habitation

Les éventuelles constructions à usage d'habitation doivent être incorporées dans le corps du bâtiment d'activité.

Leur aspect extérieur doit s'harmoniser avec le bâtiment principal (revêtement extérieur, couleur, ...).

3. Clôtures

La hauteur maximale des éventuelles clôtures est de 2 mètres. Une hauteur supérieure est autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Elles doivent être constituées par des panneaux de grilles rigides avec maillage rectangulaire ou carré, éventuellement doublés d'une haie vive.

3AU-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les normes minimales sont les suivantes :

- Pour les locaux à usage d'habitation collective,
1,5 place par logement jusqu'au type 3,
2 places par logement à partir du type 4.
- Pour les locaux à usage d'habitation individuelle, 2 places par logement.
- Pour les locaux à usage de bureaux ou de commerces : 50% de la SHOB.
- Pour les locaux à usage d'atelier et d'entrepôt : 10% de la SHOB.

- 0,5 place par logement sur la voirie.

Le stationnement des vélos doit être prévu dans un local fermé et facilement accessible.

3AU-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 et participer à la mise en valeur de l'espace public.

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 plantation sur l'ensemble du terrain qui soit compatible avec les orientations d'aménagement., en particulier, une avenue-parc doit structurer le quartier.

Les plantations existantes (arbres isolés importants, groupements d'arbres ...) doivent être, dans la mesure du possible, conservées même si elles ne sont pas classées au plan.

En tout état de cause, 10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espace vert.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3AU-ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A LONG TERME

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **AU** correspond à des espaces qu'il est prévu d'urbaniser à long terme.

Elle comporte trois secteurs correspondant à trois projets différents :

- le **secteur AUh**, ce secteur d'extension future de l'espace urbain est à dominante résidentielle. Il se situe au Sud/Ouest de l'urbanisation actuelle, dans le prolongement des prochaines extensions.
- Le **secteur AUx**, cet espace situé entre les voies ferrées au Sud/Est de la commune est limité au Sud par la RD127. Il correspond à un projet de zone logistique d'agglomération. Il pourra accueillir des entreprises ayant besoin de se situer à un nœud de desserte performant.
- Le **secteur AUm**, il correspond à une partie du site du Tailhar, libre de construction, dont la mutation vers un programme de mixité urbaine pour répondre aux besoins de logements et de diversification de l'activité économique et de structuration de ce nouveau quartier, doit être organisée.

L'objectif est prévoir les extensions urbaines nécessaires au développement résidentiel et économique de la commune à long terme.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUh, AUx et AUm pourra se faire en plusieurs tranches mais dans le cadre d'opérations d'ensemble nécessitant une modification du PLU.

Pour le secteur AUh, les projets devront tenir compte de l'articulation avec les tissus urbains existants et en particulier participer à la continuité de l'avenue-parc, artère centrale de l'extension Sud, et à l'aménagement de la RD127 comme limite de l'urbanisation.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

AU-ARTICLE 1 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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 le caractère de la zone, les équipements publics existants,
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la réhabilitation des bâtiments existants,
- dans le secteur AUh, le changement de destination d'installations et de bâtiments existants à des fins d'habitation,
- les annexes et extensions de bâtiments existants,
- les abris de jardin.

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

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

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

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

2. Voirie

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

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

AU-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Assainissement : piscines

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

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

AU-ARTICLE 5 :
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions doivent être implantées selon l'ordonnancement de fait.

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

Sur 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle (s'il s'agit d'une voirie publique, les 20 mètres se calculent à partir de l'alignement de voirie ou du recul imposé, s'il s'agit d'une voirie privée, les 20 mètres se calculent à partir de la limite de voirie privée), les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s), sinon, un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m, doit être respecté.

Au delà, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être admise en limites séparatives latérales pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.
- Des annexes (bâtiment indépendant du bâtiment principal), ou des abris de jardin, d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture et dont les combles sont limités par un gabarit à 45°, peuvent être implantés sur toute limite séparative.

Au-delà de 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle, les constructions ne peuvent être autorisées en limites séparatives. La marge imposée doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

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

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

L'emprise au sol est constituée de la Surface Hors Œuvre Brute du niveau édifié au sol.

L'emprise au sol des éventuelles annexes et extensions est limitée à 50% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

En cas de reconstruction, l'emprise au sol ne pourra pas être supérieure à celle existant avant le sinistre.

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 à usage d'habitation et de leurs annexes et extensions est de 6,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions et installations.

Les annexes construites en limite séparative en application de l'article 7 sont d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture avec des combles limités par un gabarit à 45°.

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

Généralités : toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site, respecter la forme urbaine par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.

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

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

1. Annexes ou extensions

Les projets ne doivent pas dénaturer la construction principale, mais peuvent par une recomposition des volumes, améliorer l'existant.

Ils doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement,
- utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique,
- n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

2. Vérandas

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

3 Abris de jardin

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m².

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur

intégration dans le site (gris, vert, brun, ...).

4. Clôtures sur voie publique

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Elles peuvent notamment être constituées par :

- . des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne pouvant excéder 40 cm de haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief, ...) et où doivent être incorporés les coffrets EDF-GDF. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente d'une hauteur maximum de 1,50 m.

- . des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m (sauf lorsqu'il s'agit de reconstruire ou prolonger un mur existant, dans ce cas c'est la hauteur du mur existant qui servira de référence), compte tenu de l'environnement.

Sont interdits les maçonneries non enduites, les plaques et poteaux béton ainsi que les matériaux détournés de leur utilisation traditionnelle.

5. Restauration - Réhabilitation

En cas de restauration et de réhabilitation, les constructions anciennes doivent être mises en valeur et leur aspect d'origine doit être respecté. Lors de ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

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 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 parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer à la mise en valeur de l'espace public.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

AU-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ESPACE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux terres agricoles du Sud/Ouest de la commune.

La zone agricole est parsemée de hameaux ou de bâtiments isolés qui n'ont plus ou n'auront plus nécessairement à terme de vocation agricole. Ils ne font pas partie de la zone A.

L'objectif est de préserver le caractère agricole des espaces situés au Sud de la RD127 et de garder leur cohérence.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

A-ARTICLE 1 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions et installations touristiques, associées à l'activité agricole principale, situées à proximité des bâtiments d'exploitation (gîte, chambres d'hôtes, accueil du public, ...),
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (dont les abris de jardin), destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantées à proximité des bâtiments de cette exploitation et d'être accompagnées de plantations,
- les piscines,
- les antennes relais sur pylônes.

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

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

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

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

2. Voirie

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

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

A-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Assainissement : piscines

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

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur

environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

A-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

L'implantation des constructions doit préserver le caractère naturel de la zone et celui des hameaux.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 7 m par rapport à l'alignement de voirie.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour permettre l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.
 - pour s'aligner sur des constructions existantes implantées en deçà du recul imposé.

Le recul minimal est de 75 mètres par rapport à l'axe de la **RD86** et de 100 m par rapport à **la future A85**. Le long de ces voies, une implantation différente est admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

Exceptions :

Une implantation différente peut être admise en limites séparatives latérales :

- pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, lui-même implanté en limite séparative latérale,
- en cas d'extensions et d'annexes sur des parcelles exiguës (inférieures à 200 m²).

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

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

A-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

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, soit l'égout de toiture, soit l'acrotère.

Dans le cas de constructions en limites séparatives, le point de référence bas est le sol naturel avant tout remaniement sur la parcelle voisine. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Au-dessus des façades autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes et extensions est de 6,50 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions et installations.

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

Généralités : toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site, respecter la forme urbaine par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.

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

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

La réglementation qui s'applique 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.

- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Bâtiments à usage d'habitation

1. Adaptations au sol

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

Si le terrain est en pente, l'adaptation doit faire en sorte que déblais et remblais soient bien équilibrés.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière à ce que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé le plus près possible du sol naturel. Des mouvements de terre d'une pente maximale de 15% peuvent être envisagés afin de rattraper les différences entre le terrain naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée à condition de ne pas entraîner les eaux de ruissellement vers les propriétés riveraines.

Il doit être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau, étant précisé que le pétitionnaire doit respecter les règles de sécurité et qu'il ne peut invoquer la responsabilité de la Commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel et que des pentes de terre s'avèrent trop importantes, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasse, de petit escalier avec perron. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

Dans le cas où la construction comporte un garage en sous-sol, la rampe d'accès doit être discrète et composée avec l'architecture du bâtiment par son positionnement et son traitement. L'attention du pétitionnaire est attirée sur les risques d'inondations dus à la nature des terrains.

Si des garages, buanderies, annexes, ... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.

2. Couvertures

Toitures-terrasses et autres formes contemporaines

Elles sont autorisées si la conception architecturale le justifie et si elles sont compatibles avec l'environnement.

Toitures en pente

Les pentes de toiture des bâtiments principaux et annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 35°.

Les bâtiments annexes ou les extensions des bâtiments principaux peuvent avoir une pente inférieure à 35° à condition de s'intégrer parfaitement avec les bâtiments existants et être dans le sens de la pente. Une pente inférieure est autorisée pour les combles à la mansard.

Le matériau utilisé y compris pour les bâtiments annexes doit être identique à la dominante du secteur sauf dans le cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu s'il est de qualité.

Dans certains cas, en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale, les matériaux ayant la même teinte que l'ardoise sont acceptés.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

L'usage de la tôle ondulée et du modèle de tuiles losangées est interdit.

Accessoires de couvertures

Les souches de cheminée doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue.

Les cages d'ascenseur doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.

Lucarnes

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis".

3. Façades

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, y compris des bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner éventuellement le rythme des façades.

4. Annexes ou extensions

Les projets ne doivent pas dénaturer la construction principale, mais peuvent par une recomposition des volumes, améliorer l'existant.

Ils doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement,
- utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique,
- n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

5. Vérandas

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

6. Abris de jardin

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m²

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...).

7. Clôtures sur voie publique

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Elles peuvent notamment être constituées par :

- . des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne pouvant excéder 40 cm de

haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief...) et où doivent être incorporés les coffrets EDF-GDF. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente d'une hauteur maximum de 1,50 m.

. des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m (sauf lorsqu'il s'agit de reconstruire ou prolonger un mur existant, dans ce cas c'est la hauteur du mur existant qui servira de référence), compte tenu de l'environnement.

Sont interdits les maçonneries non enduites, les plaques et poteaux béton ainsi que les matériaux détournés de leur utilisation traditionnelle.

8. Restauration - Réhabilitation

En cas de restauration et de réhabilitation, les constructions anciennes doivent être mises en valeur et leur aspect d'origine doit être respecté. Lors de ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

9. Poste de transformation EDF

Pour toutes opérations immobilières collectives, pour les lotissements ou les permis groupés, si un poste de transformation est nécessaire, il sera inclus soit dans le bâtiment en projet pour le premier cas, soit sur un terrain réservé à cet effet pour les deux autres cas.

Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

10. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, et les installations de climatisation doivent, sauf impossibilité technique, être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie par rapport au volume bâti. Elles doivent être intégrées de façon à minimiser les impacts sonores et visuels, notamment lorsqu'elles sont vues depuis la voie ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Les bâtiments d'activités :

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

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage, assurer une bonne tenue dans le temps et faciliter l'intégration du bâtiment dans son environnement.

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

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

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 destination et à la taille du projet.

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

Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus. Des plantations peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement. Les essences locales sont à privilégier.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ESPACE NATUREL ET FORESTIER

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à l'espace naturel de la commune.

Cet espace comprend plusieurs entités :

- les espaces naturels du Sud/Est de la commune,
- la varenne du Cher,
- des coulées vertes structurant l'espace urbain,

Certains de ces espaces, bien qu'à dominante naturelle, accueillent des équipements divers selon les secteurs : d'assainissement et de traitement des déchets dans le Sud, sportifs ou culturels aux Bretonnières et à proximité du périphérique, sociaux pour le centre de l'Auberdière au Nord.

De nombreux hameaux ou anciennes exploitations agricoles sont implantés sur le plateau. Certains situés en pleine zone agricole.

L'objectif est de prendre appui sur ces entités géographiques pour renforcer la lecture du territoire de la commune.

La préservation des zones humides de la vallée du Cher et des ZNIEFF est aussi une priorité écologique.

C'est pourquoi ces espaces, s'ils ne sont pas à vocation agricole affirmée, sont classés en zone naturelle.

Les hameaux et bâtiments insérés dans l'espace agricole sont classés en zone N afin de permettre leur évolution (réhabilitation, changement de destination, extensions limitées).

Des secteurs particuliers sont créés afin de prendre en compte les spécificités :

- **Ni1 et Ni2** pour les secteurs inondables de la vallée du Cher selon que l'aléa est moyen (pied de coteau) ou fort (majeure partie des varennes).
- **Ne** pour les secteurs comportant des équipements de sports et de loisirs.
- **Nei** pour l'Auberdière située en zone inondable.
- **Nx** pour la déchetterie et la station d'épuration.
- **Nh** pour les hameaux et bâtiments situés dans l'espace agricole.
- **Nr** pour un petit secteur à risques de mouvements de terrain à proximité du périphérique. Ce secteur est inconstructible.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Sont autorisés notamment les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, mouvements de sol, espaces publics liés au fonctionnement des infrastructures

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

N-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 sous-sols sont interdits dans les secteurs Ni1, Ni2 et Nei.

Dans le **secteur Nr**, toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

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,

les occupations du sol suivantes :

- le changement de destination d'installations et de bâtiments existants à des fins d'habitation ou d'hébergements touristiques compatibles avec le caractère de la zone, tels que les gîtes, les chambres d'hôtes ...,
- les annexes et extensions de bâtiments existants,
- les bâtiments et installations à usage agricole,
- les abris de jardin liés à une construction existante,
- les piscines,
- les antennes relais sur pylônes,
- à l'exception du secteur Nh, les équipements publics, gérés par un service public, nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

De plus, dans le **secteur Nh** sont aussi autorisées:

- les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Dans les **secteurs Nei et Nx**, seules sont autorisées :

- les constructions et installations liées ou complémentaires à l'activité existante.

Dans le **secteur Ne**, seules sont autorisées :

- les équipements de sports et de loisirs compatibles avec les équipements existants,
- les constructions et installations d'accompagnement liées au tourisme ainsi que les activités commerciales associées (hôtel, restaurant, ...),
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructures, mouvements de sol, espaces publics liés au fonctionnement des infrastructures.

Dans le **secteur Ni2**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Occupations du sol nouvelles

Équipements et infrastructures publics :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, postes de transformation électrique, ...

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (stations d'épuration, postes de refoulement, ...) et d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables.
- Les remblais ou endiguements justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.
- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables *à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques.*

Constructions et installations à usage agricole :

- Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.
- Les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire.
- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

Structures d'accueil des gens du voyage :

- Les aires de passage et les aires de moyenne importance pour l'accueil des gens du voyage, et les locaux nécessaires : les sanitaires, et éventuellement le local de gardien.

Activités touristiques et de loisirs :

- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.
- Les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport.
- Les terrains de camping et de caravanage (sans habitation légère de loisirs), et les locaux nécessaires : les sanitaires, et éventuellement le local de gardien.
- Les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables, ...). Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement. *Dans le secteur A3a, ils doivent être démontables dans un délai de 48 heures.*
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation. *Dans le secteur A3a, ils doivent être démontables dans un délai de 48 heures. En cas de cessation d'activité, il sera procédé au démontage des constructions et à la remis en état du site.*
- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoires ornithologiques, ...).

Divers :

- Le stationnement de caravanes isolées pour plus de 3 mois.
- Les constructions et installations liées à l'exploitation du sous-sol (carrières, station de criblage, bascule, bureau du gardien, ...).
- Les abris de jardins, isolés ou au sein de jardins familiaux, d'une superficie inférieure à 6 m². *Dans le secteur A3a, ils doivent être démontables dans un délai de 48 heures,*
- Les plans d'eau, étangs et affouillements *à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables.*
- Les clôtures.
- Les aires de stationnement, les réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.

Les biens et activités existants

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.

- L'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m^2 d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m^2 ,

- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30 % de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.

L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.

- Les surélévations de construction à usage d'habitation, *sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.*

- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celles évoquées ci-dessus et conformément aux règles édictées à l'article 10.

- Le changement de destination d'un bâtiment ou d'une habitation existante en bâtiment destiné à une activité admise dans la zone A3.

- Le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et/ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation, *sous réserve :*

- de ne créer qu'un seul logement nouveau,

- de ne pas remanier le gros œuvre, sauf pour le percement de portes et de fenêtres,

- de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation,

- de ne pas creuser de sous-sol.

- La modernisation et l'extension des stations d'épuration.

Dans le **secteur Ni1**, en plus de celles autorisées en Ni2, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Equipements et infrastructures publics :

- Les constructions liées aux services publics (services techniques, centre de première intervention, ...) destinées principalement à abriter du matériel mobile,

- Les usines de traitement d'eau potable,

- Les cimetières et leurs équipements.

Constructions et installations à usage agricole :

- Les serres et les bâtiments agricoles, y compris piscicoles, nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.

- Les habitations directement liées et indispensables aux exploitations agricoles conformément aux règles édictées à l'article 10.

Structures d'accueil des gens du voyage :

- Les terrains d'accueil des gens du voyage (y compris les aires de grand relais), y compris les constructions nécessaires.

Activités touristiques et de loisirs :

- Les constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, les activités commerciales qui leur sont directement associées et, s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien (les constructions destinées à l'hôtellerie ne sont pas admises) conformément aux règles édictées à l'article 10.
- Les piscines.
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés pour accueillir des habitations légères de loisirs.

Avertissement :

- Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).
- Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.
- Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.

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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Dans ce cas, la largeur de ce passage ne peut être inférieure à 3,5 m dans le secteur Nh.

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.

Le long des voies à grande circulation, aucun accès direct ne peut être créé.

2. Voirie

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

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

N-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Assainissement : piscines

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

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

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

La superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

Il n'est pas fixé de superficie minimale excepté dans le secteur Nh, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, où elle est de 1.000 m².

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

L'implantation des constructions doit préserver le caractère naturel de la zone et celui des hameaux.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 7 m par rapport à l'alignement de voirie.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour permettre l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.
 - pour s'aligner sur des constructions existantes implantées en deçà du recul imposé.
 - pour respecter un alignement de fait dans les hameaux.

Le long du périphérique et de l'A85 (bretelle et future autoroute), le recul est de 100 m à partir de l'axe de la voie. Le long de la RD7 et de la RD86, il est de 75 m.

Le long de ces voies, une implantation différente est admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

L'implantation des constructions doit préserver le caractère naturel de la zone et celui des hameaux.

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.

Dans le secteur Nh

Sur 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle (s'il s'agit d'une voirie publique, les 20 mètres se calculent à partir de l'alignement de voirie ou du recul imposé, s'il s'agit d'une voirie privée, les 20 mètres se calculent à partir de la limite de voirie privée), les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s), sinon, un recul au moins égal à la

demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m, doit être respecté.

Au delà, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.

Exceptions :

- Une implantation peut être admise pour permettre le changement de destination de bâtiments existants.
- Dans le **secteur Nh**, des annexes (bâtiment indépendant du bâtiment principal), ou des abris de jardin, d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture et dont les combles sont limités par un gabarit à 45°, peuvent être implantés sur toute limite séparative.

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

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

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

Définition :

L'emprise au sol est constituée de la Surface Hors Œuvre Brute du niveau édifié au sol.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol excepté dans les secteurs suivants :

- **Nh**,
 - Pour les parcelles de 400 m² et plus, l'emprise au sol est limitée à 33% de la superficie du terrain.
 - Pour les parcelles de moins de 400 m², l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain.

- **Ni1 et Ni2**, où les extensions prévues à l'article 2 sont limitées à :

- Pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m².
- Pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30 % de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.

L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996.

L'emprise au sol retenue est, dans ce cas, la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, ...).

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, soit l'égout de toiture, soit l'acrotère.

Dans le cas de constructions en limites séparatives, le point de référence bas est le sol naturel avant tout remaniement sur la parcelle voisine. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Au-dessus des façades autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

L'implantation des constructions doit préserver le caractère naturel de la zone et celui des hameaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes et extensions est de 6,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions et installations.

Les annexes construites en limite séparative en application de l'article 7 sont d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture avec des combles limités par un gabarit à 45°.

De plus, dans **les secteurs Ni1, Ni2 et Nei**, les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation doivent comporter un niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

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

Généralités : toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site, respecter la forme urbaine par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.

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

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

La réglementation qui s'applique 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.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Bâtiments à usage d'habitation

1. Adaptations au sol

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

Si le terrain est en pente, l'adaptation doit faire en sorte que déblais et remblais soient bien équilibrés.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière à ce que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé le plus près possible du sol naturel. Des mouvements de terre d'une pente maximale de 15% peuvent être envisagés afin de rattraper les différences entre le terrain naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée à condition de ne pas entraîner les eaux de ruissellement vers les propriétés riveraines.

Il doit être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau, étant précisé que le pétitionnaire doit respecter les règles de sécurité et qu'il ne peut invoquer la responsabilité de la Commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel et que des pentes de terre s'avèrent trop importantes, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasse, de petit escalier avec perron. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

Dans le cas où la construction comporte un garage en sous-sol, la rampe d'accès doit être discrète et composée avec l'architecture du bâtiment par son positionnement et son traitement. L'attention du pétitionnaire est attirée sur les risques d'inondations dus à la nature des terrains.

Si des garages, buanderies, annexes... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.

2. Couvertures

Toitures-terrasses et autres formes contemporaines

Elles sont autorisées si la conception architecturale le justifie et si elles sont compatibles avec l'environnement.

Toitures en pente

Les pentes de toiture des bâtiments principaux et annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 35°.

Les bâtiments annexes ou les extensions des bâtiments principaux peuvent avoir une pente inférieure à 35° à condition de s'intégrer parfaitement avec les bâtiments existants et être dans le sens de la pente. Une pente inférieure est autorisée pour les combles à la mansard.

Le matériau utilisé y compris pour les bâtiments annexes doit être identique à la dominante du secteur sauf dans le cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu s'il est de qualité.

Dans certains cas, en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale, les matériaux ayant la même teinte que l'ardoise sont acceptés.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

L'usage de la tôle ondulée et du modèle de tuiles losangées est interdit.

Accessoires de couvertures

Les souches de cheminée doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue.

Les cages d'ascenseur doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.

Lucarnes

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis".

Orientation des faîtages

En règle générale, le faîtage du volume principal doit reprendre le rythme de la rue. Des adaptations peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

3. Façades

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, y compris des bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner éventuellement le rythme des façades.

4. Annexes ou extensions

Les projets ne doivent pas dénaturer la construction principale, mais peuvent par une recomposition des volumes, améliorer l'existant.

Ils doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement,
- utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique,
- n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

5. Vérandas

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

6. Abris de jardin

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m²

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...).

7. Clôtures sur voie publique

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Elles peuvent notamment être constituées par :

. des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne pouvant excéder 40 cm de haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief...) et où doivent être incorporés les coffrets EDF-GDF. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente d'une hauteur maximum de 1,50 m.

. des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m (sauf lorsqu'il s'agit de reconstruire ou prolonger un mur existant, dans ce cas c'est la hauteur du mur existant qui servira de référence), compte tenu de l'environnement.

Sont interdits les maçonneries non enduites, les plaques et poteaux béton ainsi que les matériaux détournés de leur utilisation traditionnelle.

Dans le **secteur Ni1**, les clôtures doivent être ajourées sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

Dans le **secteur Ni2**, les clôtures doivent être entièrement ajourées ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés,

8. Restauration - Réhabilitation

En cas de restauration et de réhabilitation, les constructions anciennes doivent être mises en valeur et leur aspect d'origine doit être respecté. Lors de ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

9. Poste de transformation EDF

Pour toutes opérations immobilières collectives, pour les lotissements ou les permis groupés, si un poste de transformation est nécessaire, il sera inclus soit dans le bâtiment en projet pour le premier cas, soit sur un terrain réservé à cet effet pour les deux autres cas.

Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

10. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, et les installations de climatisation doivent, sauf impossibilité technique, être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie par rapport au volume bâti. Elles doivent être intégrées de façon à minimiser les impacts sonores et visuels, notamment lorsqu'elles sont vues depuis la voie ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Les bâtiments d'activités :

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

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage, assurer une bonne tenue dans le temps et faciliter l'intégration du bâtiment dans son environnement.

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

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

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 destination et à la taille du projet.

Dans le **secteur Nh** les normes minimales sont de deux places par logements.

Des exceptions peuvent être prévues en cas de réhabilitation ou de changement de destination de bâtiments existants.

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 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 plantation sur l'ensemble du terrain.

Les plantations existantes (arbres isolés importants, groupements d'arbres, ...) doivent être, dans la mesure du possible, conservées même si elles ne sont pas classées au plan.

En tout état de cause, 10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espace vert.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



Joué les Tours



Commune de Joué les Tours

Plan Local d'Urbanisme Règlement

Mise en compatibilité
Arrêté préfectoral du 21 décembre 2010

Modifié le 23 septembre 2013



Janvier 2012

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	p 1
ZONE UA	p 5
ZONE 3AUB	p 17
ZONE 3AUC	p 27
ZONE UX	p 42
ZONE 3AUY	p 48
ZONE 1AU	p 63
ZONE 2AU	p 75
ZONE 3AU	p 88
ZONE AU	p 95
ZONE A	p 103
ZONE 3AUP	p 110

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'urbanisme ("Règlement National d'Urbanisme"), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique".

Article R. 111-3-2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article R. 111-4 : "Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existante avant le commencement des travaux.

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

Article R. 111-14-2 : "Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

Article R. 111-15 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22".

Article R. 111-21 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement :

Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'urbanisme.

Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement (Article L. 421-3)

Articles R. 444-1 à R. 444-4 qui définissent les conditions d'implantation des habitations légères de loisirs (HLL).

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 123-13,

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du plan local d'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1 –Les zones urbaines sont constituées par :

La zone UA : centre ville élargi

La zone UB : centres secondaires

La zone UC : quartiers à dominante pavillonnaire

La zone UX : zones d'activités économiques

La zone UY : parc d'activités de la Liodière

2 –Les zones à urbaniser sont constituées par les zones 1AU, 2AU, 3AU, 4AU et AU.

Ce sont des zones ouvertes à l'urbanisation dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et le présent règlement

3 –L'espace agricole, zone A

4 –L'espace naturel et forestier, zone N

ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

PERMIS DE DEMOLIR

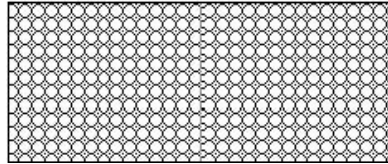
Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions des articles L. 430-1s et R. 430-1s du Code de l'urbanisme.

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

PRESCRIPTIONS DU PLU

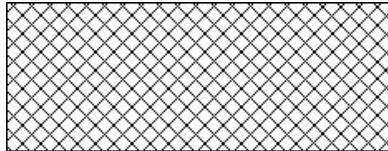
ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIE ET OUVRAGE PUBLIC, INSTALLATION D'INTERET GENERAL ET ESPACE VERT

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins et répertoriés par un numéro de référence.



ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES AU CENTRE VILLE ELARGI **ZONE UA**

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux quartiers qui composent le centre ville et qui s'articulent autour du Boulevard Jean Jaurès :

- l'hyper centre,
- le Morier et la Rabière,
- le parc de la Rabière, cet espace vert public et les équipements qui l'occupent,
- l'îlot Gratias,
- des quartiers moins denses mais ayant des possibilités de mutations, dont l'îlot Disco.

L'objectif est de créer un centre ville à la taille d'une commune de près de 40.000 habitants, et pour cela :

Des secteurs spécifiques sont créés afin de prendre en compte les différentes formes urbaines et l'état d'avancement des projets en cours :

- **UAa** : hyper centre, l'îlot Gratias et l'îlot Disco,
- **UAb** : les grands ensembles et les terrains urbanisés dans le cadre de la ZAC Chantepie.
- **UAc** : les quartiers péri centraux,
- **UAd et UAf** : secteurs de restructuration le long du boulevard Jean Jaurès,
- **UAe** : le parc de la Rabière et les équipements qui y sont implantés,

D'autre part, **l'îlot Gratias fait l'objet d'une orientation d'aménagement** afin d'organiser l'urbanisation de cet îlot majeur pour le fonctionnement du centre ville et la mise en relation des différents quartiers à l'articulation desquels il se trouve.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Sont autorisés notamment les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, mouvements de sol, espaces publics liés au fonctionnement des infrastructures

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

UA-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les abris de jardin sur un terrain indépendant de la construction principale.

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 le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour l'îlot "Gratias".

Dans le **secteur UAe** : seuls sont autorisés les aménagements et constructions d'équipements.

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un

passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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 voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent, permettre le passage des véhicules de sécurité et le stationnement des véhicules.

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.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UA-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings collectifs doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Assainissement : piscines

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

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés, que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UA-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

L'implantation des constructions doit assurer la continuité visuelle du bâti avec celui des parcelles voisines et renforcer l'image urbaine du centre.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de voirie.

Dans le secteur UAf et en bordure Nord de Boulevard Jean Jaurès, un recul de 5 m par rapport à l'alignement de voirie est obligatoire.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour s'intégrer dans l'alignement général de la voie,
 - pour des annexes à une construction principale,
 - pour permettre l'accès à un garage donnant sur une voie étroite,
 - pour permettre l'extension et le changement de destination de bâtiments existants,
 - dans le **secteur UAb**, des extensions en façades peuvent être autorisées pour des extensions en cas de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration du bâti existant.

L'implantation des constructions doit assurer la continuité visuelle du bâti avec celui des parcelles voisines et renforcer l'image urbaine du centre.

Dans les **secteurs UAa, UAc, UAd**, sur 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle (s'il s'agit d'une voirie publique, les 20 mètres se calculent à partir de l'alignement de voirie ou du recul imposé, s'il s'agit d'une voirie privée, les 20 mètres se calculent à partir de la limite de voirie privée), les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Un recul, au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres, doit être respecté sur les autres limites séparatives.

Dans le **secteur UAb**, l'implantation par rapport aux limites séparatives doit s'intégrer à l'ordonnancement de fait.

Dans le **secteur UAf**, l'implantation des bâtiments doit préserver des vues sur le parc de la Rabière. Les constructions doivent être implantées :

- soit, sur une limite séparative latérale (cette règle est obligatoire si une construction est déjà en mitoyenneté sur l'un des terrains voisins),
- soit, éloignées de ces limites avec une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Dans les deux cas, la distance des vues à préserver sur le parc de la Rabière doit représenter au moins le tiers au total de la largeur sur rue du terrain.

Les pignons qui ne sont pas mitoyens ne doivent pas être aveugles.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.
- A l'exception du **secteur UAf**, des annexes (bâtiment indépendant du bâtiment principal), ou des abris de jardin, d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture et dont les combles sont limités par un gabarit à 45°, peuvent être implantés sur toute limite séparative.

Dans les **secteurs UAc, UAd, UAe, UAf**, au-delà de 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle, les constructions ne peuvent être autorisées en limites séparatives. La marge imposée doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

UA-ARTICLE 8 :

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

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

UA-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est constituée de la Surface Hors Œuvre Brute du niveau édifié au sol.

Pour les terrains de 400 m² et plus, l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Pour les terrains de moins de 400 m², l'emprise au sol est limitée à 70% de la superficie du terrain.

Pour les activités commerciales en rez-de-chaussée, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

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, soit l'égout de toiture, soit l'acrotère.

Dans le cas de constructions en limites séparatives, le point de référence bas est le sol naturel avant tout remaniement sur la parcelle voisine. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Au-dessus des façades autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

La hauteur maximale des constructions est :

- Dans les **secteurs UAa, UAb**, de R+4 (14,70 m),

Dans ces secteurs, sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction de combles est autorisée dans le respect des gabarits même lorsque les hauteurs de façades sont déjà supérieures au maximum autorisé.

- Dans le **secteur UAc**, de R+2 (9,10 m)

- Dans les **secteurs UAd et UAf**, de R+3 (11,90 m)

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

Les annexes construites en limite séparative en application de l'article 7 sont d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture avec des combles limités par un gabarit à 45°.

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site, respecter la forme urbaine par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.

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

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

La réglementation qui s'applique pour les autres bâtiments 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.

- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

1. Adaptations au sol

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

Si le terrain est en pente, l'adaptation doit faire en sorte que déblais et remblais soient bien équilibrés.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière à ce que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé le plus près possible du sol naturel. Des mouvements de terre d'une pente maximale de 15% peuvent être envisagés afin de rattraper les différences entre le terrain naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée à condition de ne pas entraîner les eaux de ruissellement vers les propriétés riveraines.

Il doit être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau, étant précisé que le pétitionnaire doit respecter les règles de sécurité et qu'il ne peut invoquer la responsabilité de la Commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel et que des pentes de terre s'avèrent trop importantes, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasse, de petit escalier avec perron. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

Dans le cas où la construction comporte un garage en sous-sol, la rampe d'accès doit être discrète et composée avec l'architecture du bâtiment par son positionnement et son traitement. L'attention du pétitionnaire est attirée sur les risques d'inondations dus à la nature des terrains.

Si des garages, buanderies, annexes, ... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.

2. Couvertures

Toitures-terrasses et autres formes contemporaines

Elles sont autorisées si la conception architecturale le justifie et si elles sont compatibles avec l'environnement.

Toitures en pente

Les pentes de toiture des bâtiments principaux et annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 35°.

Les bâtiments annexes ou les extensions des bâtiments principaux peuvent avoir une pente inférieure à 35° à condition de s'intégrer parfaitement avec les bâtiments existants et être dans le sens de la pente. Une pente inférieure est autorisée pour les combles à la mansard.

Le matériau utilisé, y compris pour les bâtiments annexes, doit être identique à la dominante du secteur sauf dans le cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu s'il est de qualité.

Dans certains cas, en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale, les matériaux ayant la même teinte que l'ardoise sont acceptés.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

L'usage de la tôle ondulée et du modèle de tuiles losangées est interdit.

Accessoires de couvertures

Les souches de cheminée doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue.

Les cages d'ascenseur doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.

Lucarnes

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en “chien assis”.

3. Façades

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, y compris des bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner éventuellement le rythme des façades.

4. Annexes ou extensions

Les projets ne doivent pas dénaturer la construction principale, mais peuvent, par une recomposition des volumes, améliorer l'existant.

Ils doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement,
- utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique,
- n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

5. Vérandas

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

6. Abris de jardin

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m².

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...).

7. Clôtures sur voie publique

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Elles peuvent notamment être constituées par :

- des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne pouvant excéder 40 cm de haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief, ...) et où doivent être incorporés les coffrets EDF-GDF. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente d'une hauteur maximum de 1,50 m,
- des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m (sauf lorsqu'il s'agit de reconstruire ou prolonger un mur existant, dans ce cas c'est la hauteur du mur existant qui servira de référence), compte tenu de l'environnement.

Sont interdits les maçonneries non enduites, les plaques et poteaux béton ainsi que les matériaux détournés de leur utilisation traditionnelle.

8. Restauration - Réhabilitation

En cas de restauration et de réhabilitation, les constructions anciennes doivent être mises en valeur et leur aspect d'origine doit être respecté. Lors de ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

9. Poste de transformation EDF

Pour toutes opérations immobilières collectives, pour les lotissements ou les permis groupés, si un poste de transformation est nécessaire, il sera inclus soit dans le bâtiment en projet pour le premier cas, soit sur un terrain réservé à cet effet pour les deux autres cas.

Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

10. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, et les installations de climatisation doivent, sauf impossibilité technique, être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie par rapport au volume bâti. Elles doivent être intégrées de façon à minimiser les impacts sonores et visuels, notamment lorsqu'elles sont vues depuis la voie ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

11. Secteur UAf

Dans ce secteur, la succession entre "pleins et vides" doit avoir une cohérence d'ensemble afin de ménager des trouées vers le jardin de la Rabière.

Par ailleurs, les pignons non mitoyens ne doivent pas être aveugles et pour préserver les vues vers le parc, les clôtures éventuelles doivent être les plus transparentes possible.

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 destination et à la taille du projet. Il ne pourra être inférieur à :

- pour les locaux à usage d'habitation collective : 1 place par logement,
- pour les locaux à usage d'habitation individuelle, 2 places par logement.

Dans les opérations de logements collectifs, le stationnement des vélos doit être prévu dans un local fermé et facilement accessible.

A moins de 300 m de la ligne du TCSP, la norme de stationnement concernant la construction de bureaux est de 1,5 place maximum pour 100 m² de SHON.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être autorisé à justifier de l'obtention d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement existant.

Des exceptions peuvent être prévues en cas de réhabilitation ou de changement de destination de bâtiments existants.

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 parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer à la mise en valeur de l'espace public.

En tout état de cause, 10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espace vert.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE 3AUB

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ESPACE CENTRAL DE LA ZAC DES COURELIERES

ZONE 3AUB

CARACTERE DE LA ZONE

L'objectif est de structurer le nouveau quartier avec une forte mixité urbaine (habitat, équipements, activités économiques, parc urbain) autour d'une avenue-parc d'orientation Est/Ouest.

Son aménagement doit permettre une gestion qualitative de la limite d'urbanisation au contact de l'espace agricole.

La zone 3AUB correspond à la partie centrale de la ZAC des Courelières.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Sont autorisés notamment les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, mouvements de sol, espaces publics liés au fonctionnement des infrastructures

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

3AUB-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les abris de jardin sur un terrain indépendant de la construction principale.

3AUB -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 au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voiries, réseaux, espaces communs), soit dans le cas d'opérations d'ensemble et 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,
- que chaque construction, permis groupé, projet d'aménagement ne compromette pas un aménagement cohérent de la zone.

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

3AUB -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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée.

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. Ils ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation piétonne et cycliste.

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 voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent, permettre le passage des véhicules de sécurité et le stationnement des véhicules.

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.

3. Pistes cyclables et cheminements piétons

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

3AUB -ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings collectifs doivent, avant tout rejet, subir un traitement approprié.

Assainissement : piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eau pluviale. 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.

3. Réseaux divers

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

4. Collecte des déchets urbains, conformément au règlement en vigueur de la Communauté d'Agglomération de Tour(s)plus.

Les constructions doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction. Des containers enterrés pourront être exigés.

3AUB -ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

3AUB -ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit assurer l'image urbaine de ce nouveau quartier, sans pour autant avoir une implantation totalement définie. Le long de l'avenue-parc, de la route départementale 86 et de la place centrale, les constructions sont implantées principalement à l'alignement afin d'accentuer le caractère urbain de ces lieux. Des retraits ponctuels, ou sur toute la longueur de l'îlot, pourront néanmoins être réalisés de l'ordre de 2 à 3 mètres si l'expression d'une recherche architecturale le justifie, les espaces ainsi libérés devront être traités avec soin et participés à l'ambiance végétale.

Les autres implantations sur les voies de desserte ou sur les circulations douces seront soit à l'alignement défini sur le PLU en annexe ou avec un retrait maximum de 10 mètres, l'espace ainsi libéré devant être aménagé en lien avec le bâtiment.

Les espaces en retrait des alignements restent privés et ne sont pas remis dans le domaine public.

Voir le document graphique joint.

3AUB -ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit assurer la continuité visuelle du bâti avec celui des parcelles voisines et renforcer ou créer l'image urbaine de ces quartiers.

Dans une bande de 20 mètres, prise en compte de l'alignement (plan annexe), les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait de celles-ci, d'une distance minimum de 3 mètres.

Exceptions :

Une implantation différente peut être admise :

- pour des annexes (bâtiment indépendant du bâtiment principal), ou des abris de jardin, d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture et dont les combles sont limités par un gabarit à 45°, ils peuvent être implantés sur toute limite séparative.

Au-delà de 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle, les constructions ne peuvent être autorisées en limites séparatives. La marge imposée doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Au centre de chaque îlot, un espace commun doit être laissé libre de toutes constructions, la trame en pointillé vert indique la surface maximum d'implantation de ces courées.

Voir le document graphique joint.

**3AUB -ARTICLE 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE**

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

**3AUB -ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain, excepté pour les activités commerciales en rez-de-chaussée pour lesquelles il n'est pas fixé d'emprise au sol.

**3AUB -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, soit l'égout de toiture, soit l'acrotère.

Dans le cas de constructions en limites séparatives, le point de référence bas est le sol naturel avant tout remaniement sur la parcelle voisine. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Au-dessus des façades autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

Le nombre de niveau maximum est indiqué sur le document graphique joint, la hauteur d'un étage courant est de 3 m maximum et de 4 m pour le rez-de-chaussée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximum.

Les annexes construites en limite séparative en application de l'article 7 sont d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture avec des combles limités par un gabarit à 45°.

3AUB -ARTICLE 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site, respecter la forme urbaine par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.

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

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction, tout en privilégiant l'architecture contemporaine.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

La réglementation qui s'applique pour les 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.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

1. Adaptations au sol

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

Si le terrain est en pente, l'adaptation doit faire en sorte que déblais et remblais soient bien équilibrés.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière à ce que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé le plus près possible du sol naturel. Des mouvements de terre d'une pente maximale de 15% peuvent être envisagés afin de rattraper les différences entre le terrain naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée à condition de ne pas entraîner les eaux de ruissellement vers les propriétés riveraines.

Il doit être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau, étant précisé que le pétitionnaire doit respecter les règles de sécurité et qu'il ne peut invoquer la responsabilité de la Commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel et que des pentes de terre s'avèrent trop importantes, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasse, de petit escalier avec perron. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

Dans le cas où la construction comporte un garage en sous-sol, la rampe d'accès doit être discrète et composée avec l'architecture du bâtiment par son positionnement et son traitement. L'attention du pétitionnaire est attirée sur les risques d'inondations dus à la nature des terrains.

Si des garages, buanderies, annexes, ... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.

2. Couvertures

Toitures-terrasses et autres formes contemporaines

Elles sont autorisées si la conception architecturale le justifie et si elles sont compatibles avec l'environnement.

Toitures en pente

Les pentes de toiture des bâtiments principaux et annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 35°.

Les bâtiments annexes ou les extensions des bâtiments principaux peuvent avoir une pente inférieure à 35° à condition de s'intégrer parfaitement avec les bâtiments existants et être dans le sens de la pente. Une pente inférieure est autorisée pour les combles à la mansard.

Le matériau utilisé, y compris pour les bâtiments annexes, doit être identique à la dominante du secteur sauf dans le cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu s'il est de qualité.

Dans certains cas, en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale, les matériaux ayant la même teinte que l'ardoise sont acceptés.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

L'usage de la tôle ondulée et du modèle de tuiles losangées est interdit.

Accessoires de couvertures

Les souches de cheminée doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue.

Les cages d'ascenseur doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.

Lucarnes

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis".

3. Façades

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, y compris des bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner éventuellement le rythme des façades.

4. Annexes ou extensions.

Les projets ne doivent pas dénaturer la construction principale, mais peuvent par une recomposition des volumes, améliorer l'existant. Ils doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement,
- utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique,
- n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

5. Vérandas

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

6. Abris de jardin

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m²

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...).

7. Clôtures sur voie publique

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Elles peuvent notamment être constituées par :

- des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne pouvant excéder 40 cm de haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief,...) et où doivent être incorporés les coffrets EDF-GDF. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente d'une hauteur maximum de 1,50 m.

Sont interdits les maçonneries non enduites, les plaques et poteaux béton ainsi que les matériaux détournés de leur utilisation traditionnelle.

8. Restauration

En cas de restauration et de réhabilitation, les constructions anciennes doivent être mises en valeur et leur aspect d'origine doit être respecté. Lors de ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

9. Poste de transformation EDF

Pour toutes opérations immobilières collectives, si un poste de transformation est nécessaire, il sera inclus dans le bâtiment en projet. Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

10. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, et les installations de climatisation doivent, sauf impossibilité technique, être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie par rapport au volume bâti. Elles doivent être intégrées de façon à minimiser les impacts sonores et visuels, notamment lorsqu'elles sont vues depuis la voie ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

3AUB -ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les normes minimales sont les suivantes :

- Une place minimum par logement.

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.

A moins de 300 mètres de la ligne du TCSP, la norme de stationnement concernant la construction de bureaux est de 1 place maximum pour 40 m² de SHON

3AUB -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 et participer à la mise en valeur de l'espace public.

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 plantation sur l'ensemble du terrain.

Les plantations existantes (arbres isolés importants, groupements d'arbres, ...) doivent être, dans la mesure du possible, conservées même si elles ne sont pas classées au plan.

En tout état de cause, 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espace vert.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3AUB -ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE 3 AUC

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ESPACE A DOMINANTE PAVILLONNAIRE DE LA ZAC DES COURELIERES

ZONE 3 AUC

Caractères de la zone

L'objectif est de structurer le nouveau quartier avec une forte mixité urbaine (habitat, équipements, activités économiques) autour d'une avenue-parc d'orientation Est/Ouest. L'aménagement doit aussi permettre une gestion qualitative de la ZAC en lien avec les lotissements riverains.

La zone 3 AUC correspond à la partie d'habitat individuel de la ZAC des Courelières.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Sont autorisés notamment les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, mouvements de sol, espaces publics liés au fonctionnement des infrastructures

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

3AUC-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les abris de jardin sur un terrain indépendant de la construction principale.

3AUC-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 au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux, espaces commun) soit dans le cas d'opérations d'ensemble et 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 pavillonnaire de la zone ;
- que chaque construction, permis groupé, projet d'aménagement ne compromette pas un aménagement cohérent de la zone.

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

3AUC-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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée.

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. Ils ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation piétonne et cycliste.

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 voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent, permettre le passage des véhicules de sécurité et le stationnement des véhicules.

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.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

3AUC-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings doivent avant tout rejet, subir un traitement approprié.

Assainissement : piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eau pluviale. 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.

3. Réseaux divers

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

3AUC-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

3AUC-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul maximum de 6 mètres par rapport à l'alignement de voirie. Ce recul est à prendre uniquement à partir de la voie d'accès. En cas de parcelle de terrain ayant deux limites sur les voiries, celle ne servant pas d'accès, sera considérée comme une limite latérale.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour permettre l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.
 - pour s'aligner sur des constructions existantes implantées en deçà du recul imposé.

3AUC-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Sur 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle (s'il s'agit d'une voirie publique, les 20 mètres se calculent à partir de l'alignement de voirie ou du recul imposé, s'il s'agit d'une voirie privée, les 20 mètres se calculent à partir de la limite de voirie privée), les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s), sinon, un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m, doit être respecté.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être admise en limites séparatives latérales pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.
- Des annexes (bâtiment indépendant du bâtiment principal), ou des abris de jardin, d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture et dont les combles sont limités par un gabarit à

45°, peuvent être implantés sur toute limite séparative.

Au-delà de 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle, les constructions ne peuvent être autorisées en limites séparatives. La marge imposée doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

**3AUC-ARTICLE 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE**

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

**3AUC-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour les parcelles de 400 m² et plus, l'emprise au sol est limitée à 33% de la superficie du terrain.

Pour les parcelles de moins de 400 m², l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Exception :

Une emprise au sol supérieure peut être exceptionnellement admise pour des locaux à usage commercial ou artisanal ou destinés à recevoir du public, à condition d'une intégration satisfaisante par rapport aux constructions voisines.

**3AUC-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, soit l'égout de toiture, soit l'acrotère.

Dans le cas de constructions en limites séparatives, le point de référence bas est le sol naturel avant tout remaniement sur la parcelle voisine. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Au-dessus des façades autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

La hauteur des constructions doit permettre d'assurer le caractère aéré de ces quartiers.

La hauteur maximale des constructions est 6,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

Les annexes construites en limite séparative en application de l'article 7 sont d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture avec des combles limités par un gabarit à 45°.

3AUC-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités : toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site, respecter la forme urbaine par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.
L'architecture contemporaine est à privilégier.

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

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

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.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

1. Adaptations au sol

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

Si le terrain est en pente, l'adaptation doit faire en sorte que déblais et remblais soient bien équilibrés.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière à ce que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé le plus près possible du sol naturel. Des mouvements de terre d'une pente maximale de 15% peuvent être envisagés afin de rattraper les différences entre le terrain naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée à condition de ne pas entraîner les eaux de ruissellement vers les propriétés riveraines.

Il doit être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau, étant précisé que le pétitionnaire doit respecter les règles de sécurité et qu'il ne peut invoquer la responsabilité de la Commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel et que des pentes de terre s'avèrent trop importantes, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasse, de petit escalier avec perron. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

Dans le cas où la construction comporte un garage en sous-sol, la rampe d'accès doit être discrète et composée avec l'architecture du bâtiment par son positionnement et son traitement. L'attention du pétitionnaire est attirée sur les risques d'inondations dus à la nature des terrains.

Si des garages, buanderies, annexes, ... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.

2. Couvertures

Toitures-terrasses et autres formes contemporaines

Elles sont autorisées si la conception architecturale le justifie et si elles sont compatibles avec l'environnement.

Toitures en pente

Les pentes de toiture des bâtiments principaux et annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 35°.

Les bâtiments annexes ou les extensions des bâtiments principaux peuvent avoir une pente inférieure à 35° à condition de s'intégrer parfaitement avec les bâtiments existants et être dans le sens de la pente. Une pente inférieure est autorisée pour les combles à la mansard.

Le matériau utilisé y compris pour les bâtiments annexes doit être identique à la dominante du secteur sauf dans le cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu s'il est de qualité.

Dans certains cas, en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale, les matériaux ayant la même teinte que l'ardoise sont acceptés.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

L'usage de la tôle ondulée et du modèle de tuiles losangées est interdit.

Orientation des faitages

En règle générale, le faitage du volume principal doit reprendre le rythme de la rue. Des adaptations peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Accessoires de couvertures

Les souches de cheminée doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue.

Les cages d'ascenseur doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.

Lucarnes

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis".

3. Façades

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, y compris des bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner éventuellement le rythme des façades.

4. Annexes ou extensions

Les projets ne doivent pas dénaturer la construction principale, mais peuvent par une recomposition des volumes, améliorer l'existant.

Ils doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement,
- utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique,
- n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

5. Vérandas

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

6. Abris de jardin

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m²

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...).

7. Clôtures sur voie publique et emprise publique –RD86

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Elles peuvent notamment être constituées par :

- des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne pouvant excéder 40 cm de haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief...) et où doivent être incorporés les coffrets EDF-GDF. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente d'une hauteur maximum de 1,50 m.

Sont interdits les maçonneries non enduites, les plaques et poteaux béton ainsi que les matériaux détournés de leur utilisation traditionnelle.

8. Restauration - Réhabilitation

En cas de restauration et de réhabilitation, les constructions anciennes doivent être mises en valeur et leur aspect d'origine doit être respecté. Lors de ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

9. Poste de transformation EDF

Pour toutes opérations immobilières collectives, pour les lotissements ou les permis groupés, si un poste de transformation est nécessaire, il sera inclus soit dans le bâtiment en projet pour le premier cas, soit sur un terrain réservé à cet effet pour les deux autres cas.

Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

10. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, et les installations de climatisation doivent, sauf impossibilité technique, être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie par rapport au volume bâti. Elles doivent être intégrées de façon à minimiser les impacts sonores et visuels, notamment lorsqu'elles sont vues depuis la voie ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

3AUC-ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les normes minimales sont de deux places par logements.

Des exceptions peuvent être prévues en cas de réhabilitation ou de changement de destination de bâtiments existants.

3AUC-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 et participer au caractère verdoyant des quartiers.

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 plantation sur l'ensemble du terrain.

Les plantations existantes (arbres isolés importants, groupements d'arbres ...) doivent être, dans la mesure du possible, conservées même si elles ne sont pas classées au plan.

En tout état de cause, 30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espace vert.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3AUC-ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UX

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond aux zones d'activités.

- Site de la Gare
- ZI n° 1
- ZI n° 2
- Zone artisanale

La zone UX comprend aussi des établissements implantés hors zone d'activités : le site ITM, l'ancien établissement Tambrand, Tupperware et Air Liquide. Sont aussi intégrés à la zone UX la caserne de la gendarmerie et celle des pompiers en tant qu'activités particulières occupant un terrain.

L'établissement Air Liquide est classé SEVESO seuil bas. Un périmètre de danger a été défini autour de cette activité. Cet établissement étant en bordure de zones urbaines et de zones à urbaniser un secteur UXx plus étendu ne peut accueillir d'autres implantations.

L'objectif est d'offrir du foncier diversifié et attractif à vocation d'accueil d'établissements économiques.

Des secteurs spécifiques sont créés afin de prendre en compte les différentes formes urbaines et l'état d'avancement des projets en cours :

- **UXa** : Site ITM pour la prise en compte de la proximité de lotissements.
- **UXb** : Terrain situé entre le site ITM et la ZI de la Gare pour encadrer les activités pouvant s'y implanter.
- **UXm** : pour permettre la seule utilisation par la caserne de gendarmerie.
- **UXx** : Air Liquide.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

UX-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

UX-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 et de son environnement (espace naturel, habitat), les équipements publics existants ou prévus,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités tertiaires, industrielles, artisanales, commerciales et d'entrepôts,
- les aires de stockage de produits destinés à la vente ou à l'exposition,
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,
- Les antennes relais sur pylônes.

- A l'exception du **secteur UXm**, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Elles doivent être intégrées dans le corps du bâtiment d'activités.

Dans le **secteur UXx**, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité de l'établissement Air Liquide et à condition de ne pas aggraver les risques encourus par les personnes et l'environnement.
- les aménagements d'espaces verts.

Dans le **secteur UXm**, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la gendarmerie.

Dans le **secteur UXb**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol à usage d'activités tertiaires, de services ou commerciales.

Sont aussi autorisées les extensions d'établissements situés à proximité.

Avertissement :

- Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).
- Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.
- Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.

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

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

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

Les accès doivent être aménagés pour que la visibilité soit assurée sur 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

Le long des voies à grande circulation, aucun accès direct ne peut être créé.

2. Voirie

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

L'emprise minimale est de 10 m.

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.

UX-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

UX-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie et la configuration des terrains doivent permettre le stationnement et la circulation des véhicules des salariés, visiteurs, livraisons, ...

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

L'implantation des constructions doit participer au bon fonctionnement de la zone d'activités.

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 7 m minimum par rapport à l'alignement de voirie.

D'autre part :

- Le long de la **RD751 et de la RD86** le recul minimal est de 10 m.
- Dans **le secteur UXa**, le recul minimal est de 15 m.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.
- **Une implantation à l'alignement de voirie peut être admise sur la rue Philippe Lebon.**

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

L'implantation des constructions doit assurer l'ordonnancement de la zone et la sécurité.

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 5 m.

Dans **le secteur UXa**, la distance minimum est de 25 m par rapport à la limite du secteur.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.
- Une implantation en limite séparative peut être admise, sauf en **UXa**, si toutes les précautions en matière de sécurité, notamment contre le feu, sont prises. Aucune exception ne peut être autorisée pour de nouvelles constructions ou installations sur une limite séparative avec des bâtiments à usage d'habitation.

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

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

UX-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

UX-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à l'environnement.

1. Bâtiments à usage d'activité

Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps. Sont exclus les matériaux de remplissage (parpaing, béton brut, ...) non enduits, la tôle ondulée, et autres matériaux de qualité et pérennité insuffisantes.

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

Il est demandé d'apporter un traitement particulier aux façades sur l'espace public.

Le long de la RD751, les bâtiments devront présenter leur façade principale du côté de cette voie.

2. Bâtiments à usage d'habitation

Les éventuelles constructions à usage d'habitation doivent être incorporées dans le corps du bâtiment d'activité.

Leur aspect extérieur doit s'harmoniser avec le bâtiment principal (revêtement extérieur, couleur, ...).

3. Clôtures

La hauteur maximale des éventuelles clôtures est de 2 m. Une hauteur supérieure est autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Elles doivent être constituées par des panneaux de grilles rigides avec maillage rectangulaire ou carré, éventuellement doublés d'une haie vive.

UX-ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services, du personnel et de la clientèle doivent être aménagées sur le terrain.

Les normes minimales sont les suivantes :

- Pour les locaux à usage de bureaux ou de commerces : 50% de la SHOB.
- Pour les locaux à usage d'atelier et d'entrepôt : 10% de la SHOB.

Le stationnement des vélos doit être prévu dans un local fermé et facilement accessible.

Le long du périphérique les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à être cachées de la vue du périphérique par des plantations appropriées.

UX-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout espace libre doit être aménagé, paysagé et convenablement entretenu de telle sorte que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré et qu'il n'y ait aucune gêne pour le voisinage.

Les dépôts et stockages de matériaux ou de produits non destinés à la vente ou à l'exposition ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni porter atteinte à l'environnement et au voisinage.

UX-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE 3AUY

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ESPACE ECONOMIQUE DE LA ZAC COURELIERES

ZONE 3AUY

Caractère de la zone.

La zone 3AUY devra constituer un élément urbain du nouveau quartier « Les Courelières » au même titre que les autres zones incluses dans le périmètre opérationnel.

La zone 3AUY correspond à la partie urbaine à vocation d'activités de la ZAC des Courelières.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

3AUY-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 sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les immeubles à usage unique d'habitation n'ayant pas de lien direct avec l'activité industrielle ou commerciale exercée sur la parcelle,
- toute installation susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage, et

constituée :

- soit par d'anciens véhicules désaffectés,
- soit par des roulotte ou véhicules dits "caravanes",
- soit par des abris en quelque matériau que ce soit,
- les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition et de déchets de toute nature, tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles depuis l'extérieur de la propriété,
- toute construction qui ne serait pas conforme aux règlements de sécurité contre les risques d'incendie ou de panique,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stockage, même provisoire, de matières ou produits palettisés,
- les grues à l'exception des phases de chantier.

3AUY-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux, espaces commun) soit dans le cas d'opérations d'ensemble et à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant (notamment en ce qui concerne le traitement des fumées, des odeurs et des autres émanations gazeuses qui est obligatoire) ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et de son environnement,
- que chaque construction, permis groupé, projet d'aménagement ne compromette pas un aménagement cohérent de la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités tertiaires, artisanales, commerciales, y compris les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- les services et activités annexes qui y sont liés, compte tenu des autorisations et des réglementations en vigueur,
- les bâtiments à usage de services ou d'équipements collectifs en rapport avec l'activité, nécessaires au bon fonctionnement de la zone,
- les établissements de formation professionnelle.
- les antennes relais sur pylônes,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Elles doivent être intégrées dans le corps du bâtiment d'activités. Un seul logement est autorisé par terrain. Il sera intégré dans le volume du bâtiment d'activité et sera situé à l'opposé de la RD86 et de la RD127.

Il ne pourra faire l'objet d'une division foncière ultérieure. Son affectation devra rester en relation avec l'activité considérée.

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

3AUY 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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée.

L'accès et la sortie des terrains devront se faire principalement sur le réseau de voirie intérieure à la zone.

Dans l'hypothèse où un accès à partir de la RD86 serait nécessaire au bon fonctionnement de l'activité, celui-ci devra être réalisé sans contraindre la sécurité sur cet axe.

Les accès seront aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée. Ils devront être situés de telle façon que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder au terrain puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique. A cet effet, ils répondront à une largeur minimale de 3 m.

Les terrains bordant un cheminement pour piétons pourront avoir un accès piétonnier sur celui-ci.

2. Voirie

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

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

3AUY-ARTICLE 4 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées domestiques

Tous les bâtiments, y compris à usage d'habitation et de bureaux devront être obligatoirement raccordés au réseau d'assainissement public.

Eaux résiduelles d'activités

Tous les déchets et effluents artisanaux et industriels devront être traités dans chaque établissement avant d'être évacués dans le réseau d'assainissement établi par la commune.

Les effluents industriels devront, préalablement à leur rejet dans le réseau d'assainissement, faire l'objet d'un prétraitement approprié, après autorisation des services compétents. En particulier, ces eaux devront être convenablement dégraissées, déshuilées et strictement neutralisées, conformément aux textes réglementaires et législatifs en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont évacuées vers le réseau public.

Les eaux issues des parkings et des voiries doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

3. Réseaux divers

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

4. Déchets

Conformément au règlement en vigueur de la communauté d'agglomération Tour(s)plus, les constructions doivent prévoir les dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets.

3AUY-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des terrains doivent permettre le stationnement et la circulation des véhicules des salariés, visiteurs, livraisons, ...

3AUY-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des bâtiments devra s'appuyer sur les lignes de forces définies par le plan d'alignement (en annexe), ceci afin de ne pas créer des suites d'alignements disparates sans lien les uns avec les autres.

Sur la place et le long de l'avenue-parc, les constructions seront implantées entre l'alignement sur la voirie et la limite indiquée sur le document graphique joint.

Le long de la RD86 et la RD127, les constructions seront implantées avec un retrait de 10 m minimum.

Sur la voie de desserte, les constructions seront implantées avec un retrait de 5 m minimum.

Le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de sa réalisation, et de certains de ses éléments bruyants, esthétiquement gênants ou pouvant présenter d'autres formes de nuisances au voisinage, telles que stationnements, ateliers bruyants, aires d'activités, aires de stockages, rejets d'air, installations techniques ...

**3AUY-ARTICLE 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions doit assurer l'ordonnancement de la zone et la sécurité.

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

Le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de sa réalisation, et de certains de ses éléments bruyants, esthétiquement gênants ou pouvant présenter d'autres formes de nuisances au voisinage, telles que stationnements, ateliers bruyants, aires d'activités, aires de stockages, rejets d'air, installations techniques, ...

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 5 m.

**3AUY-ARTICLE 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE**

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

Le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de sa réalisation, et de certains de ses éléments bruyants, esthétiquement gênants ou pouvant présenter d'autres formes de nuisances au voisinage, telles que stationnements, ateliers bruyants, aires d'activités, aires de stockages, rejets d'air, installations techniques, ...

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

**3AUY-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions en superstructure ne peut dépasser 50% de la surface du terrain, et doit de toute façon être supérieure à 5%.

Ne sont pas pris en compte, quand ils sont extérieurs aux bâtiments, tous les dispositifs ou appareillages externes nécessaires au bon fonctionnement de l'installation :

- cuves de stockage, de matériels ou produits,
- bassins de traitement de recyclage,
- tours de traitement,
- conduits ou cheminées d'évacuation de vapeurs ou de fumées,
- chaufferies, silos.

L'emprise totale de ces dispositifs et des bâtiments construits ne doit pas dépasser 70% de la surface totale du terrain, sans préjudice des autres prescriptions du règlement.

3AUY-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, soit l'égout de toiture, soit l'acrotère.

Dans le cas de constructions en limites séparatives, le point de référence bas est le sol naturel avant tout remaniement sur la parcelle voisine. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Règle générale : la hauteur maximale ne peut excéder 15 m.

3AUY-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aménagement des espaces extérieurs

L'ensemble des superstructures, des plantations et des parties de terrain libre de chaque lot devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient nullement altérés.

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

Les aires de livraison devront être intégrées au volume principal du bâtiment.

Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir des déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur. Dans le cas de stockage à l'extérieur, la zone destinée à recevoir le stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables doit être non visible depuis l'espace public.

2. Volumétrie

L'architecture sera simple et sans artifices inutiles ou gratuits. Les décrochés éventuels résulteront de l'organisation interne des bâtiments et seront nettement marqués. Ils pourront alors présenter un changement de nature de matériau et / ou de couleur et / ou de type de pose. Les constructions ou installations devront présenter une cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades.

3. Façades

Les façades avant, arrière et latérales devront être traitées avec un soin identique dans un registre architectural contemporaine en lien avec le quartier urbain.

Le traitement architectural des façades sera tel que celles-ci puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation (RD86 et RD127 notamment, pour les côtés arrière ou latéraux des bâtiments) et des zones réservées aux espaces libres et plantés.

Les antennes liées à l'activité seront localisées de façon à limiter leur visibilité depuis le domaine public.

Les coffrets de distribution et les transformateurs privés seront intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

Les descentes EP seront intégrées dans le bâtiment.

Sur le plan des matériaux :

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

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

Les imitations grossières de matériaux naturels seront interdites.

Tous les matériaux apparents autres que naturels, et qui ne sont pas enduits, devront faire l'objet, quant à leur utilisation, d'une justification architecturale et d'un traitement particulier pour être laissés tels quels (bétons en particulier).

En cas d'extension d'une construction, les matériaux et couleurs seront impérativement les mêmes que ceux utilisés pour la partie existante.

Sur le plan des couleurs :

Sauf utilisation de matériaux de revêtement ou de bardage spécialement colorés (plastiques, plaques métalliques anodisées ou peintes au four), la tonalité générale des façades sera claire.

Les matériaux réfléchissant les rayons du soleil de façon éblouissante seront interdits.

La polychromie présentée devra être spécialement traitée et faire l'objet de documents particuliers joints au dossier de demande de permis de construire.

4. Toitures

Sont interdits :

- tous les matériaux brillants,
- la couleur rouge vif dans tous les produits en terre cuite,
- le modèle de tuile losange.

5. Eléments de superstructure

Les éléments de superstructure devront être convenablement intégrés dans la construction.

Les excroissances en toiture (groupes froids, clim, VMC, etc.) seront cachées aux vues principales et intégrées à la volumétrie et à l'expression architecturale du projet. (depuis les voies primaires et secondaires). Les excroissances plus importantes (cheminées,...) seront traitées architecturalement et avec soin dans les choix des formes et des matériaux.

6. Clôtures

Les clôtures sont déconseillées et seront avantageusement remplacées par une haie vive ou par un aménagement paysager formant une composition harmonieuse de plantations diverses.

Seules les aires nécessitant de la sécurité pourront être closes tout en étant doublées d'une haie végétale extérieure.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble du parc d'activités, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements.

Les clôtures donnant sur les RD86 et RD127 devront être similaires pour tous les terrains, afin de renforcer l'identité visuelle le long de ces axes.

3AUY-ARTICLE 12 : **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il doit être aménagé, sur chaque terrain, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part, en dehors des voies de circulation publiques.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Leur implantation doit laisser libre et praticable en permanence l'accès nécessaire aux services de sécurité.

Le stationnement est interdit sur les reculs imposés le long des RD86 et RD127.

3AUY-ARTICLE 13 : **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Tenue de la zone

Les dépôts de déchets, les ordures et les résidus de fabrication autorisés devront impérativement être entreposés dans des conteneurs prévus à cet effet pour enlèvement par les services compétents ou entreprises spécialisées.

2. Plantations et espaces verts à créer

Au minimum, 25 % de la surface totale du terrain devra être aménagée en espaces verts. De plus, les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et en aires de service et de stationnement devront être obligatoirement engazonnées ou réservées à des plantations ; à tout le moins, l'espace situé entre l'emprise publique et le bâtiment principal.

Il sera planté au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée ou réservée à des plantations basses.

Les parkings extérieurs devront être plantés à raison d'un arbre de haute-tige pour 4 places, afin d'assurer un couvert protecteur suffisant aux véhicules.

Les espaces verts seront préférentiellement utilisés en bosquets pour créer des séparations dans les espaces de stationnements. Des mouvements de terrains pourront accompagner et en partie masquer les espaces de stationnement depuis l'espace public.

Les plantations nouvelles devront répondre aux prescriptions générales suivantes :

- L'unité de paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences est limité à une gamme de végétaux se développant naturellement dans la région tourangelle. Ceux-ci seront les plus indiqués pour les aménagements paysagers.

- En outre, les essences possédant un système racinaire susceptible de dégrader les équipements souterrains et les canalisations -les peupliers notamment- seront déconseillées, et plantées seulement en tenant compte de cette contrainte.
- Les arbustes devront être plantés par massifs compacts et homogènes.
- Les arbres feuillus devront être plantés en groupe ou en alignement, soit d'une seule essence par groupe ou alignement, soit suivant une composition harmonieuse.
- Les conifères devront être peu utilisés.

Tout projet devra tenir compte des plantations faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une harmonie pour tous les terrains mitoyens.

Pourront être admis les sujets isolés à caractère décoratif ou les compositions limitées, lorsque-ces-ci seront en harmonie avec l'ensemble du paysage, en contact avec un bâtiment et destinés à présenter une entrée ou une façade.

3. Les aménagements le long de la RD86 et de la RD127

Les reculs situés le long des RD86 et 127 seront dédiés au paysagement. Ils seront engazonnés et accueilleront des arbres de haute tige. Le plan de composition fera l'objet d'un traitement végétal soigné, dont la composition sera en adéquation avec les plantations des espaces publics jouxtant la route départementale.

Des vues pourront être ménagées sur les éléments les plus valorisants du bâtiment.

3AUY-ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A COURT OU MOYEN TERMES A DOMINANTE PAVILLONNAIRE

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des terrains à urbaniser au sein de quartiers pavillonnaires.

Objectif : Organiser l'urbanisation de ces espaces de manière cohérente avec les quartiers et les dessertes environnantes.

Deux orientations d'aménagement couvrent l'ensemble de la zone 1AU :

- La Bufèterie, où l'enjeu principal est de desservir des terrains enclavés entre une ligne de chemin de fer et la bretelle de l'A85.
- Le Petit Mareuil, terrains disponibles au sein des quartiers Sud.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

1AU-ARTICLE 1 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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, à l'exception de celles liées à l'extension d'une activité existante à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les abris de jardin sur un terrain indépendant de la construction principale.

1AU -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 :

- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
- 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 pavillonnaire de la zone, les équipements publics existants ou prévus.
- pour les équipements nécessaires à l'opération, d'être réalisés par l'aménageur,
- d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Dans ce cas, la largeur de ce passage ne peut être inférieure à 3,5 m.

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.

Aucun accès direct particulier ne peut être réalisé sur la RD86.

2. Voirie

Le schéma de voiries doit être compatible avec les orientations d'aménagement et participer à l'intégration des opérations dans leur environnement.

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent, permettre le passage des véhicules de sécurité et le stationnement des véhicules.

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.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

1AU -ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Assainissement : piscines

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

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

1AU -ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

1AU -ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement de voirie.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour permettre l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.
 - pour s'aligner sur des constructions existantes implantées en deçà du recul imposé.

Un recul de 50 m minimum par rapport à l'axe de la voie est obligatoire au Nord de l'A85.

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

L'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers.

Sur 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle (s'il s'agit d'une voirie publique, les 20 mètres se calculent à partir de l'alignement de voirie ou du recul imposé, s'il s'agit d'une voirie privée, les 20 mètres se calculent à partir de la limite de voirie privée), les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s), sinon, un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m, doit être respecté.

Au-delà, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être admise en limites séparatives latérales pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.
- Des annexes (bâtiment indépendant du bâtiment principal), ou des abris de jardin, d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture et dont les combles sont limités par un gabarit à 45°, peuvent être implantés sur toute limite séparative.

Au-delà de 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle, les constructions ne peuvent être autorisées en limites séparatives. La marge imposée doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

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

1AU -ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol est constituée de la Surface Hors Œuvre Brute du niveau édifié au sol.

L'emprise au sol des constructions doit d'assurer le caractère aéré de ces quartiers.

Pour les parcelles de 400 m² et plus, l'emprise au sol est limitée à 33% de la superficie du terrain.

Pour les parcelles de moins de 400 m², l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Exception :

Une emprise au sol supérieure peut être exceptionnellement admise pour des locaux à usage

commercial ou artisanal ou destinés à recevoir du public, à condition d'une intégration satisfaisante par rapport aux constructions voisines.

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, soit l'égout de toiture, soit l'acrotère.

Dans le cas de constructions en limites séparatives, le point de référence bas est le sol naturel avant tout remaniement sur la parcelle voisine. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Au-dessus des façades autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

La hauteur des constructions doit permettre assurer le caractère aéré de ces quartiers.

La hauteur maximale des constructions est 6,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

Les annexes construites en limite séparative en application de l'article 7 sont d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture avec des combles limités par un gabarit à 45°.

1AU -ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités : toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site, respecter la forme urbaine par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.

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

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

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.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

1. Adaptations au sol

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

Si le terrain est en pente, l'adaptation doit faire en sorte que déblais et remblais soient bien équilibrés.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière à ce que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé le plus près possible du sol naturel. Des mouvements de terre d'une pente maximale de 15% peuvent être envisagés afin de rattraper les différences entre le terrain naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée à condition de ne pas entraîner les eaux de ruissellement vers les propriétés riveraines.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel et que des pentes de terre s'avèrent trop importantes, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasse, de petit escalier avec perron. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

Dans le cas où la construction comporte un garage en sous-sol, la rampe d'accès doit être discrète et composée avec l'architecture du bâtiment par son positionnement et son traitement. L'attention du pétitionnaire est attirée sur les risques d'inondations dus à la nature des terrains.

Si des garages, buanderies, annexes, ... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.

2. Couvertures

Toitures-terrasses et autres formes contemporaines

Excepté dans les hameaux situés au Sud de la RD127, y compris celui de la "Vieille Carte", elles sont autorisées si la conception architecturale le justifie et si elles sont compatibles avec l'environnement.

Toitures en pente

Les pentes de toiture des bâtiments principaux et annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 35°.

Les bâtiments annexes ou les extensions des bâtiments principaux peuvent avoir une pente inférieure à 35° à condition de s'intégrer parfaitement avec les bâtiments existants et être dans le sens de la pente. Une pente inférieure est autorisée pour les combles à la mansard.

Le matériau utilisé y compris pour les bâtiments annexes doit être identique à la dominante du secteur sauf dans le cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu s'il est de qualité.

Dans certains cas, en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale, les matériaux ayant la même teinte que l'ardoise sont acceptés.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

L'usage de la tôle ondulée et du modèle de tuiles losangées est interdit.

Orientation des faîtages

En règle générale, le faîtage du volume principal doit reprendre le rythme de la rue. Des adaptations peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Accessoires de couvertures

Les souches de cheminée doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue.

Les cages d'ascenseur doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.

Lucarnes

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en “chien assis”.

3. Façades

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, y compris des bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner éventuellement le rythme des façades.

4. Annexes ou extensions

Les projets ne doivent pas dénaturer la construction principale, mais peuvent par une recomposition des volumes, améliorer l'existant.

Ils doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement,
- utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique,
- n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

5. Vérandas

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

6. Abris de jardin

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m².

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...).

7. Clôtures sur voie publique

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Elles peuvent notamment être constituées par :

- . des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne pouvant excéder 40 cm de haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief,...) et où doivent être incorporés les coffrets EDF-GDF. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente d'une hauteur maximum de 1,50 m.

- . des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m (sauf lorsqu'il s'agit de reconstruire ou prolonger un mur existant, dans ce cas c'est la hauteur du mur existant qui servira de référence), compte tenu de l'environnement.

Sont interdits les maçonneries non enduites, les plaques et poteaux béton ainsi que les matériaux détournés de leur utilisation traditionnelle.

8. Restauration - Réhabilitation

En cas de restauration et de réhabilitation, les constructions anciennes doivent être mises en valeur et leur aspect d'origine doit être respecté. Lors de ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

9. Poste de transformation EDF

Pour toutes opérations immobilières collectives, pour les lotissements ou les permis groupés, si un poste de transformation est nécessaire, il sera inclus soit dans le bâtiment en projet pour le premier cas, soit sur un terrain réservé à cet effet pour les deux autres cas. Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

10. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, et les installations de climatisation doivent, sauf impossibilité technique, être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie par rapport au volume bâti. Elles doivent être intégrées de façon à minimiser les impacts sonores et visuels, notamment lorsqu'elles sont vues depuis la voie ou les espaces publics.

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 destination et à la taille du projet.

Les normes minimales sont de :

- deux places par logements.
- 0,5 place par logement sur la voirie.

Des exceptions peuvent être prévues en cas de réhabilitation ou de changement de destination de bâtiments existants.

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 parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer au caractère verdoyant des quartiers.

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 plantation sur l'ensemble du terrain qui soit compatible avec les orientations d'aménagement.

Les plantations existantes (arbres isolés importants, groupements d'arbres, ...) doivent être, dans la mesure du possible, conservées même si elles ne sont pas classées au plan.

En tout état de cause, 10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espace vert.

En plus des espaces boisés à préserver et mettre en valeur inscrits dans les orientations d'aménagement, pour tout lotissement ou groupement d'habitation, 10% de la superficie du terrain doit être planté d'arbres de "haute tige" par le constructeur ou le lotisseur. Dans le cas d'opérations supérieures à 10 lots ou 10 logements, cette superficie doit être commune à tous les lots et former des unités les plus grandes possibles.

Pour les terrains situés le long de l'A85, les plantations minimales demandées doivent être regroupées le long de la limite séparative avec l'emprise de l'infrastructure.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

1AU -ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERMES A VOCATION ECONOMIQUE

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond à des terrains situés dans le prolongement de la ZI n°2. Leur vocation est d'accueillir des activités économiques.

Ils font l'objet d'une orientation d'aménagement qui précise les grands principes d'aménagement retenus.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

2AU-ARTICLE 1 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

2AU-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 et de son environnement (espace naturel, habitat), les équipements publics existants ou prévus,
- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement,
- pour les équipements nécessaires à l'opération, d'être réalisés par l'aménageur.

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités tertiaires, industrielles, artisanales, commerciales et d'entrepôts,
- les aires de stockage de produits destinés à la vente ou à l'exposition,
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,
- Les antennes relais sur pylônes,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Elles doivent être intégrées dans le corps du bâtiment d'activités.

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

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

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

de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès doivent être aménagés pour que la visibilité soit assurée sur 50 m de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie

Aucun accès ne peut être créé sur la RD751.

2. Voirie

Le schéma de voiries doit être compatible avec les orientations d'aménagement et participer à l'intégration des opérations dans leur environnement.

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

L'emprise minimale est de 10 m.

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.

2AU-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non. Dans le cas de lotissements l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

2AU-ARTICLE 5 :
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie et la configuration des terrains doivent permettre le stationnement et la circulation des véhicules des salariés, visiteurs, livraisons, ...

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

L'implantation des constructions doit participer au bon fonctionnement de la zone d'activités.

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 7 m minimum par rapport à l'alignement de voirie ou à l'espace public aménagé en bordure de la RD751.

Le recul est de 10 m minimum par rapport à l'alignement de voirie de la rue du Verger.

Exception :

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

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

L'implantation des constructions doit assurer l'ordonnancement de la zone et la sécurité.

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 5 m.

Exception :

Une implantation en limite séparative peut être admise si toutes les précautions en matière de sécurité, notamment contre le feu, sont prises. Aucune exception ne peut être autorisée pour de nouvelles constructions ou installations sur une limite séparative avec des bâtiments à usage d'habitation.

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

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

2AU-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

2AU-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

2AU-ARTICLE 11 :
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à l'environnement.

1. Bâtiments à usage d'activité

Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps. Sont exclus les matériaux de remplissage (parpaing, béton brut, ...) non enduits, la tôle ondulée, et autres matériaux de qualité et pérennité insuffisantes.

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

Il est demandé d'apporter un traitement particulier aux façades sur l'espace public.

Le long de la RD751, les bâtiments devront présenter leur façade principale du côté de cette voie.

2. Bâtiments à usage d'habitation

Les éventuelles constructions à usage d'habitation doivent être incorporées dans le corps du bâtiment d'activité.

Leur aspect extérieur doit s'harmoniser avec le bâtiment principal (revêtement extérieur, couleur, ...).

3. Clôtures

La hauteur maximale des éventuelles clôtures est de 2 m. Une hauteur supérieure est autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Elles doivent être constituées par des panneaux de grilles rigides avec maillage rectangulaire ou carré, éventuellement doublés d'une haie vive.

2AU-ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services, du personnel et de la clientèle doivent être aménagées sur le terrain.

Les normes minimales sont les suivantes :

- Pour les locaux à usage de bureaux ou de commerces : 50% de la SHOB.
- Pour les locaux à usage d'atelier et d'entrepôt : 10% de la SHOB.

2AU-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout espace libre doit être aménagé, paysagé et convenablement entretenu de telle sorte que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré et qu'il n'y ait aucune gêne pour le voisinage.

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 plantation sur l'ensemble du terrain qui soit compatible avec les orientations d'aménagement.

Les dépôts et stockages de matériaux ou de produits non destinés à la vente ou à l'exposition ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni porter atteinte à l'environnement et au voisinage.

Le recul constituant un espace public le long de la RD751 doit être végétalisé.

2AU-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE 3AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A COURT OU MOYEN TERMES DANS LE CADRE DE L'EXTENSION SUD DE L'URBANISATION

ZONE 3AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 3AU correspond à la partie Est des extensions Sud de la commune qui peuvent être urbanisées à court ou moyen termes dans le cadre d'opérations d'ensemble.

L'objectif est de structurer le nouveau quartier avec une forte mixité urbaine (habitat, équipements, activités économiques) autour d'une avenue-parc d'orientation Est/Ouest. Son aménagement doit aussi permettre une gestion qualitative de la limite de l'urbanisation au contact de l'espace agricole.

Une orientation d'aménagement couvre ces terrains.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

3AU-ARTICLE 1 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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 économique qui génèrent des nuisances pour le voisinage,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les abris de jardin sur un terrain indépendant de la construction principale.

3AU-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 respecter les prescriptions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'urbanisme, en ce qui concerne la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages,
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
- 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,
- pour les équipements nécessaires à l'opération, d'être réalisés par l'aménageur,
- d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

3AU-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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

Le schéma de voiries doit être compatible avec les orientations d'aménagement, en particulier une avenue-parc d'une cinquantaine de mètres de large doit structurer la desserte du quartier. Le schéma de voiries doit participer à l'intégration des opérations dans leur environnement.

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent, permettre le passage des véhicules de sécurité et le stationnement des véhicules.

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.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

3AU-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Assainissement : piscines

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

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

3AU-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

3AU-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement de voirie,
- avec un recul par rapport à l'alignement de voirie d'un mètre minimum.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour des annexes à une construction principale,
 - pour permettre l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.

3AU-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit participer à l'image urbaine du quartier à créer.

Sur 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle (s'il s'agit d'une voirie publique, les 20 mètres se calculent à partir de l'alignement de voirie ou du recul imposé, s'il s'agit d'une voirie privée, les 20 mètres se calculent à partir de la limite de voirie privée), les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s). Un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m, doit être respecté sur les autres limites séparatives.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être admise pour permettre le changement de destination de bâtiments existants.
- Des annexes (bâtiment indépendant du bâtiment principal), ou des abris de jardin, d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture et dont les combles sont limités par un gabarit à 45°, peuvent être implantés sur toute limite séparative.

Au-delà de 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle, les constructions ne peuvent être autorisées en limites séparatives. La marge imposée doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

3AU-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

3AU-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est constituée de la Surface Hors Œuvre Brute du niveau édifié au sol.

L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain, excepté pour les activités commerciales en rez-de-chaussée pour lesquelles il n'est pas fixé d'emprise au sol.

3AU-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, soit l'égout de toiture, soit l'acrotère.

Dans le cas de constructions en limites séparatives, le point de référence bas est le sol naturel avant tout remaniement sur la parcelle voisine. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Au-dessus des façades autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics.

Les annexes construites en limite séparative en application de l'article 7 sont d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture avec des combles limités par un gabarit à 45°.

3AU-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités : toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site, respecter la forme urbaine par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.

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

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les équipements publics.

La réglementation qui s'applique pour les 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.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Constructions à usage d'habitation et immeubles de bureaux :

1. Adaptations au sol

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

Si le terrain est en pente, l'adaptation doit faire en sorte que déblais et remblais soient bien équilibrés.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière à ce que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé le plus près possible du sol naturel. Des mouvements de terre d'une pente maximale de 15% peuvent être envisagés afin de rattraper les différences entre le terrain naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée à condition de ne pas entraîner les eaux de ruissellement vers les propriétés riveraines.

Il doit être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau, étant précisé que le pétitionnaire doit respecter les règles de sécurité et qu'il ne peut invoquer la responsabilité de la Commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel et que des pentes de terre s'avèrent trop importantes, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'embranchements, de terrasse, de petit escalier avec perron. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

Dans le cas où la construction comporte un garage en sous-sol, la rampe d'accès doit être discrète et composée avec l'architecture du bâtiment par son positionnement et son traitement. L'attention du pétitionnaire est attirée sur les risques d'inondations dus à la nature des terrains.

Si des garages, buanderies, annexes... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.

2. Couvertures

Toitures-terrasses et autres formes contemporaines

Elles sont autorisées si la conception architecturale le justifie et si elles sont compatibles avec l'environnement.

Toitures en pente

Les pentes de toiture des bâtiments principaux et annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 35°.

Les bâtiments annexes ou les extensions des bâtiments principaux peuvent avoir une pente inférieure à 35° à condition de s'intégrer parfaitement avec les bâtiments existants et être dans le sens de la pente. Une pente inférieure est autorisée pour les combles à la mansard.

Le matériau utilisé y compris pour les bâtiments annexes doit être identique à la dominante du secteur sauf dans le cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu s'il est de qualité.

Dans certains cas, en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale, les matériaux ayant la même teinte que l'ardoise sont acceptés.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

L'usage de la tôle ondulée et du modèle de tuiles losangées est interdit.

Accessoires de couvertures

Les souches de cheminée doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue.

Les cages d'ascenseur doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.

Lucarnes

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis".

3. Façades

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, y compris des bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner éventuellement le rythme des façades.

4. Annexes ou extensions

Ils doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement,
- utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique,
- n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

5. Vérandas

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

6. Abris de jardin

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m²

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...).

7. Clôtures sur voie publique

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Elles peuvent notamment être constituées par :

- . des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne pouvant excéder 40 cm de haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief...) et où doivent être incorporés les coffrets EDF-GDF. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente d'une hauteur maximum de 1,50 m.
- . des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m (sauf lorsqu'il s'agit de reconstruire ou prolonger un mur existant, dans ce cas c'est la hauteur du mur existant qui servira de référence), compte tenu de l'environnement.

Sont interdits les maçonneries non enduites, les plaques et poteaux béton ainsi que les matériaux détournés de leur utilisation traditionnelle.

8. Restauration - Réhabilitation

En cas de restauration et de réhabilitation, les constructions anciennes doivent être mises en valeur et leur aspect d'origine doit être respecté. Lors de ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

9. Poste de transformation EDF

Pour toutes opérations immobilières collectives, pour les lotissements ou les permis groupés, si un poste de transformation est nécessaire, il sera inclus soit dans le bâtiment en projet pour le premier cas, soit sur un terrain réservé à cet effet pour les deux autres cas.

Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

10. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, et les installations de climatisation doivent, sauf

impossibilité technique, être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie par rapport au volume bâti. Elles doivent être intégrées de façon à minimiser les impacts sonores et visuels, notamment lorsqu'elles sont vues depuis la voie ou les espaces publics.

Constructions à usage d'activités économiques :

Un grand soin sera apporté à l'insertion des constructions dans l'environnement en tenant compte de la proximité d'habitat ou de bâtiments d'activités ou d'équipements. Au minimum :

1. Bâtiments à usage d'activité

Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps. Sont exclus les matériaux de remplissage (parpaing, béton brut, ...) non enduits, la tôle ondulée, et autres matériaux de qualité et pérennité insuffisantes.

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

Il est demandé d'apporter un traitement particulier aux façades sur l'espace public.

2. Bâtiments à usage d'habitation

Les éventuelles constructions à usage d'habitation doivent être incorporées dans le corps du bâtiment d'activité.

Leur aspect extérieur doit s'harmoniser avec le bâtiment principal (revêtement extérieur, couleur, ...).

3. Clôtures

La hauteur maximale des éventuelles clôtures est de 2 mètres. Une hauteur supérieure est autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Elles doivent être constituées par des panneaux de grilles rigides avec maillage rectangulaire ou carré, éventuellement doublés d'une haie vive.

3AU-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les normes minimales sont les suivantes :

- Pour les locaux à usage d'habitation collective,
1,5 place par logement jusqu'au type 3,
2 places par logement à partir du type 4.
- Pour les locaux à usage d'habitation individuelle, 2 places par logement.
- Pour les locaux à usage de bureaux ou de commerces : 50% de la SHOB.
- Pour les locaux à usage d'atelier et d'entrepôt : 10% de la SHOB.

- 0,5 place par logement sur la voirie.

Le stationnement des vélos doit être prévu dans un local fermé et facilement accessible.

3AU-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 et participer à la mise en valeur de l'espace public.

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 plantation sur l'ensemble du terrain qui soit compatible avec les orientations d'aménagement., en particulier, une avenue-parc doit structurer le quartier.

Les plantations existantes (arbres isolés importants, groupements d'arbres ...) doivent être, dans la mesure du possible, conservées même si elles ne sont pas classées au plan.

En tout état de cause, 10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espace vert.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3AU-ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A LONG TERME

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond à des espaces qu'il est prévu d'urbaniser à long terme.

Elle comporte trois secteurs correspondant à trois projets différents :

- le **secteur AUh**, ce secteur d'extension future de l'espace urbain est à dominante résidentielle. Il se situe au Sud/Ouest de l'urbanisation actuelle, dans le prolongement des prochaines extensions.
- Le **secteur AUx**, cet espace situé entre les voies ferrées au Sud/Est de la commune est limité au Sud par la RD127. Il correspond à un projet de zone logistique d'agglomération. Il pourra accueillir des entreprises ayant besoin de se situer à un nœud de desserte performant.
- Le **secteur AUm**, il correspond à une partie du site du Tailhar, libre de construction, dont la mutation vers un programme de mixité urbaine pour répondre aux besoins de logements et de diversification de l'activité économique et de structuration de ce nouveau quartier, doit être organisée.

L'objectif est prévoir les extensions urbaines nécessaires au développement résidentiel et économique de la commune à long terme.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUh, AUx et AUm pourra se faire en plusieurs tranches mais dans le cadre d'opérations d'ensemble nécessitant une modification du PLU.

Pour le secteur AUh, les projets devront tenir compte de l'articulation avec les tissus urbains existants et en particulier participer à la continuité de l'avenue-parc, artère centrale de l'extension Sud, et à l'aménagement de la RD127 comme limite de l'urbanisation.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

AU-ARTICLE 1 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

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 le caractère de la zone, les équipements publics existants,
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la réhabilitation des bâtiments existants,
- dans le secteur AUh, le changement de destination d'installations et de bâtiments existants à des fins d'habitation,
- les annexes et extensions de bâtiments existants,
- les abris de jardin.

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

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

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

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

2. Voirie

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

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

AU-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Assainissement : piscines

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

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

AU-ARTICLE 5 :
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions doivent être implantées selon l'ordonnancement de fait.

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

Sur 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle (s'il s'agit d'une voirie publique, les 20 mètres se calculent à partir de l'alignement de voirie ou du recul imposé, s'il s'agit d'une voirie privée, les 20 mètres se calculent à partir de la limite de voirie privée), les constructions peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) latérale(s), sinon, un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m, doit être respecté.

Au-delà, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être admise en limites séparatives latérales pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.
- Des annexes (bâtiment indépendant du bâtiment principal), ou des abris de jardin, d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture et dont les combles sont limités par un gabarit à 45°, peuvent être implantés sur toute limite séparative.

Au-delà de 20 m de profondeur à partir de la voirie d'accès à la parcelle, les constructions ne peuvent être autorisées en limites séparatives. La marge imposée doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

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

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

L'emprise au sol est constituée de la Surface Hors Œuvre Brute du niveau édifié au sol.

L'emprise au sol des éventuelles annexes et extensions est limitée à 50% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

En cas de reconstruction, l'emprise au sol ne pourra pas être supérieure à celle existant avant le sinistre.

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 à usage d'habitation et de leurs annexes et extensions est de 6,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions et installations.

Les annexes construites en limite séparative en application de l'article 7 sont d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture avec des combles limités par un gabarit à 45°.

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

Généralités : toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site, respecter la forme urbaine par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.

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

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

1. Annexes ou extensions

Les projets ne doivent pas dénaturer la construction principale, mais peuvent par une recomposition des volumes, améliorer l'existant.

Ils doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement,
- utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique,
- n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

2. Vérandas

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

3 Abris de jardin

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m².

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur

intégration dans le site (gris, vert, brun, ...).

4. Clôtures sur voie publique

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Elles peuvent notamment être constituées par :

- . des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne pouvant excéder 40 cm de haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief, ...) et où doivent être incorporés les coffrets EDF-GDF. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente d'une hauteur maximum de 1,50 m.

- . des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m (sauf lorsqu'il s'agit de reconstruire ou prolonger un mur existant, dans ce cas c'est la hauteur du mur existant qui servira de référence), compte tenu de l'environnement.

Sont interdits les maçonneries non enduites, les plaques et poteaux béton ainsi que les matériaux détournés de leur utilisation traditionnelle.

5. Restauration - Réhabilitation

En cas de restauration et de réhabilitation, les constructions anciennes doivent être mises en valeur et leur aspect d'origine doit être respecté. Lors de ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

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 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 parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer à la mise en valeur de l'espace public.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

AU-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ESPACE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux terres agricoles du Sud/Ouest de la commune.

La zone agricole est parsemée de hameaux ou de bâtiments isolés qui n'ont plus ou n'auront plus nécessairement à terme de vocation agricole. Ils ne font pas partie de la zone A.

L'objectif est de préserver le caractère agricole des espaces situés au Sud de la RD127 et de garder leur cohérence.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

**A-ARTICLE 1 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

**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,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions et installations touristiques, associées à l'activité agricole principale, situées à proximité des bâtiments d'exploitation (gîte, chambres d'hôtes, accueil du public, ...),
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (dont les abris de jardin), destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantées à proximité des bâtiments de cette exploitation et d'être accompagnées de plantations,
- les piscines,
- les antennes relais sur pylônes.

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

**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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

2. Voirie

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

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

A-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Assainissement : piscines

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

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur

environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

A-ARTICLE 5 :
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

L'implantation des constructions doit préserver le caractère naturel de la zone et celui des hameaux.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 7 m par rapport à l'alignement de voirie.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour permettre l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.
 - pour s'aligner sur des constructions existantes implantées en deçà du recul imposé.

Le recul minimal est de 75 mètres par rapport à l'axe de la **RD86** et de 100 m par rapport à **la future A85**. Le long de ces voies, une implantation différente est admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

Exceptions :

Une implantation différente peut être admise en limites séparatives latérales :

- pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant, lui-même implanté en limite séparative latérale,
- en cas d'extensions et d'annexes sur des parcelles exiguës (inférieures à 200 m²).

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

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

A-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

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, soit l'égout de toiture, soit l'acrotère.

Dans le cas de constructions en limites séparatives, le point de référence bas est le sol naturel avant tout remaniement sur la parcelle voisine. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Au-dessus des façades autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes et extensions est de 6,50 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions et installations.

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

Généralités : toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site, respecter la forme urbaine par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.

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

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

La réglementation qui s'applique 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.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Bâtiments à usage d'habitation

1. Adaptations au sol

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

Si le terrain est en pente, l'adaptation doit faire en sorte que déblais et remblais soient bien équilibrés.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière à ce que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé le plus près possible du sol naturel. Des mouvements de terre d'une pente maximale de 15% peuvent être envisagés afin de rattraper les différences entre le terrain naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée à condition de ne pas entraîner les eaux de ruissellement vers les propriétés riveraines.

Il doit être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau, étant précisé que le pétitionnaire doit respecter les règles de sécurité et qu'il ne peut invoquer la responsabilité de la Commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel et que des pentes de terre s'avèrent trop importantes, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasse, de petit escalier avec perron. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

Dans le cas où la construction comporte un garage en sous-sol, la rampe d'accès doit être discrète et composée avec l'architecture du bâtiment par son positionnement et son traitement. L'attention du pétitionnaire est attirée sur les risques d'inondations dus à la nature des terrains.

Si des garages, buanderies, annexes, ... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.

2. Couvertures

Toitures-terrasses et autres formes contemporaines

Elles sont autorisées si la conception architecturale le justifie et si elles sont compatibles avec l'environnement.

Toitures en pente

Les pentes de toiture des bâtiments principaux et annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 35°.

Les bâtiments annexes ou les extensions des bâtiments principaux peuvent avoir une pente inférieure à 35° à condition de s'intégrer parfaitement avec les bâtiments existants et être dans le sens de la pente. Une pente inférieure est autorisée pour les combles à la mansard.

Le matériau utilisé y compris pour les bâtiments annexes doit être identique à la dominante du secteur sauf dans le cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu s'il est de qualité.

Dans certains cas, en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale, les matériaux ayant la même teinte que l'ardoise sont acceptés.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

L'usage de la tôle ondulée et du modèle de tuiles losangées est interdit.

Accessoires de couvertures

Les souches de cheminée doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue.

Les cages d'ascenseur doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.

Lucarnes

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis".

3. Façades

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, y compris des bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner éventuellement le rythme des façades.

4. Annexes ou extensions

Les projets ne doivent pas dénaturer la construction principale, mais peuvent par une recomposition des volumes, améliorer l'existant.

Ils doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement,
- utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique,
- n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

5. Vérandas

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

6. Abris de jardin

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faitage et une emprise au sol maximale de 9 m²

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...).

7. Clôtures sur voie publique

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Elles peuvent notamment être constituées par :

- . des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne pouvant excéder 40 cm de

haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief...) et où doivent être incorporés les coffrets EDF-GDF. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente d'une hauteur maximum de 1,50 m.

. des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m (sauf lorsqu'il s'agit de reconstruire ou prolonger un mur existant, dans ce cas c'est la hauteur du mur existant qui servira de référence), compte tenu de l'environnement.

Sont interdits les maçonneries non enduites, les plaques et poteaux béton ainsi que les matériaux détournés de leur utilisation traditionnelle.

8. Restauration - Réhabilitation

En cas de restauration et de réhabilitation, les constructions anciennes doivent être mises en valeur et leur aspect d'origine doit être respecté. Lors de ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

9. Poste de transformation EDF

Pour toutes opérations immobilières collectives, pour les lotissements ou les permis groupés, si un poste de transformation est nécessaire, il sera inclus soit dans le bâtiment en projet pour le premier cas, soit sur un terrain réservé à cet effet pour les deux autres cas.

Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

10. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, et les installations de climatisation doivent, sauf impossibilité technique, être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie par rapport au volume bâti. Elles doivent être intégrées de façon à minimiser les impacts sonores et visuels, notamment lorsqu'elles sont vues depuis la voie ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Les bâtiments d'activités :

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

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage, assurer une bonne tenue dans le temps et faciliter l'intégration du bâtiment dans son environnement.

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

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

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 destination et à la taille du projet.

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

Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus. Des plantations peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement. Les essences locales sont à privilégier.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE 3AUP

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ESPACE PAR CET JARDIN DE LA ZAC DES COURELIERES

ZONE 3AUP

CARACTERE DE LA ZONE

L'objectif est de constituer un prolongement des espaces naturels à travers les zones urbaines, futur parc urbain qui participera en tant que tel à la nouvelle image du quartier.

La zone 3AUB correspond à la partie naturelle de la ZAC des Courelières, protection de l'expansion de la ville

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Sont autorisés notamment les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, mouvements de sol, espaces publics liés au fonctionnement des infrastructures

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

3AUP-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

3AUP-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voiries, réseaux, espaces communs) et 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,
- que chaque construction, permis groupé, projet d'aménagement ne compromette pas un aménagement cohérent de la zone.

Les occupations du sol suivantes :

- le changement de destination d'installations et de bâtiments existants à des fins d'habitation ou d'hébergements touristiques compatibles avec le caractère de la zone, tels que les gîtes, les chambres d'hôtes ...,
- les équipements de sports et de loisirs
- les annexes et extensions de bâtiments existants,
- les bâtiments et installations à usage agricole,
- les abris de jardin liés à une construction existante, ou à des jardins ouvriers
- les piscines,
- les antennes relais sur pylônes,

Avertissement :

- *Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).*
- *Dans les terrains argileux des fondations adaptées sont nécessaires. De plus, dans certains secteurs la construction de sous-sols est déconseillée du fait d'un risque d'inondation.*
- *Tout occupant ou propriétaire qui a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti doit en faire la déclaration en mairie et respecter la législation en vigueur.*

3AUP-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.

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.

Le long des voies à grande circulation, aucun accès direct ne peut être créé.

2. Voirie

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

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

3AUP-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux issues des parkings doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

3. Réseaux divers

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés que les réseaux publics le soient ou non.

4. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les équipements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

3AUP-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimum.

3AUP-ARTICLE 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit préserver le caractère naturel de la zone et celui des hameaux.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 7 m par rapport à l'alignement de voirie.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour permettre l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.
 - pour s'aligner sur des constructions existantes implantées en deçà du recul imposé.
 - pour respecter un alignement de fait dans les hameaux.

Le long de ces voies, une implantation différente est admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

3AUP-ARTICLE 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit préserver le caractère naturel de la zone et celui des hameaux.

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 m.

Exceptions :

- Une implantation peut être admise pour permettre le changement de destination de bâtiments existants.

3AUP-ARTICLE 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

3AUP-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

3AUP-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, soit l'égout de toiture, soit l'acrotère.

Dans le cas de constructions en limites séparatives, le point de référence bas est le sol naturel avant tout remaniement sur la parcelle voisine. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Au-dessus des façades autorisées, le volume des constructions est limité par un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture (saillie de lucarne exclue).

L'implantation des constructions doit préserver le caractère naturel de la zone et celui des hameaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes et extensions est de 6,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions et installations.

Les annexes construites en limite séparative en application de l'article 7 sont d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout de toiture avec des combles limités par un gabarit à 45°.

3AUP-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités : toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site, respecter la forme urbaine par son implantation, son adaptation au sol, sa volumétrie, son échelle, ses proportions, l'aspect de ses matériaux, ses couleurs et sa clôture éventuelle.

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

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

La réglementation qui s'applique 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.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Bâtiments à usage d'habitation

1. Adaptations au sol

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

Si le terrain est en pente, l'adaptation doit faire en sorte que déblais et remblais soient bien équilibrés.

Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière à ce que le plancher bas

du rez-de-chaussée soit situé le plus près possible du sol naturel. Des mouvements de terre d'une pente maximale de 15% peuvent être envisagés afin de rattraper les différences entre le terrain naturel et le plancher bas du rez-de-chaussée à condition de ne pas entraîner les eaux de ruissellement vers les propriétés riveraines.

Il doit être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau, étant précisé que le pétitionnaire doit respecter les règles de sécurité et qu'il ne peut invoquer la responsabilité de la Commune en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel et que des pentes de terre s'avèrent trop importantes, le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasse, de petit escalier avec perron. Le traitement doit être uniforme entre la façade et les différents éléments de composition.

Dans le cas où la construction comporte un garage en sous-sol, la rampe d'accès doit être discrète et composée avec l'architecture du bâtiment par son positionnement et son traitement. L'attention du pétitionnaire est attirée sur les risques d'inondations dus à la nature des terrains.

Si des garages, buanderies, annexes... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.

2. Couvertures

Toitures-terrasses et autres formes contemporaines

Elles sont autorisées si la conception architecturale le justifie et si elles sont compatibles avec l'environnement.

Toitures en pente

Les pentes de toiture des bâtiments principaux et annexes doivent avoir une inclinaison minimum de 35°.

Les bâtiments annexes ou les extensions des bâtiments principaux peuvent avoir une pente inférieure à 35° à condition de s'intégrer parfaitement avec les bâtiments existants et être dans le sens de la pente. Une pente inférieure est autorisée pour les combles à la mansard.

Le matériau utilisé y compris pour les bâtiments annexes doit être identique à la dominante du secteur sauf dans le cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu s'il est de qualité.

Dans certains cas, en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale, les matériaux ayant la même teinte que l'ardoise sont acceptés.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

L'usage de la tôle ondulée et du modèle de tuiles losangées est interdit.

Accessoires de couvertures

Les souches de cheminée doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue.

Les cages d'ascenseur doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.

Lucarnes

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis".

Orientation des faîtages

En règle générale, le faîtage du volume principal doit reprendre le rythme de la rue. Des adaptations peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

3. Façades

Les façades latérales et postérieures, aveugles ou non, y compris des bâtiments annexes, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner éventuellement le rythme des façades.

4. Annexes ou extensions

Les projets ne doivent pas dénaturer la construction principale, mais peuvent par une recomposition des volumes, améliorer l'existant.

Ils doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement,
- utiliser les matériaux prescrits pour les constructions principales sauf impossibilité technique,
- n'apporter aucune nuisance quelle qu'elle soit, vis-à-vis du voisinage et du domaine public.

5. Vérandas

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

6. Abris de jardin

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 m au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m²

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (gris, vert, brun, ...).

7. Clôtures sur voie publique

Si le projet en comporte, elles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée, la clôture ne devant pas comporter d'éléments inutilement compliqués.

Elles peuvent notamment être constituées par :

. des haies vives en avant desquelles une murette éventuelle ne pouvant excéder 40 cm de haut, sauf impératifs techniques issus de contraintes naturelles (relief...) et où doivent être incorporés les coffrets EDF-GDF. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente d'une hauteur maximum de 1,50 m.

Sont interdits les maçonneries non enduites, les plaques et poteaux béton ainsi que les matériaux détournés de leur utilisation traditionnelle.

8. Restauration - Réhabilitation

En cas de restauration et de réhabilitation, les constructions anciennes doivent être mises en valeur et leur aspect d'origine doit être respecté. Lors de ravalements ou remises en état, la modénature et la sculpture ne doivent pas être altérées.

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

9. Poste de transformation EDF

Pour toutes opérations immobilières collectives, pour les lotissements ou les permis groupés, si un poste de transformation est nécessaire, il sera inclus soit dans le bâtiment en projet pour le premier cas, soit sur un terrain réservé à cet effet pour les deux autres cas.

Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

10. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles, et les installations de climatisation doivent, sauf impossibilité technique, être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie par rapport au volume bâti. Elles doivent être intégrées de façon à minimiser les impacts sonores et visuels, notamment lorsqu'elles sont vues depuis la voie ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage.

Les bâtiments d'activités :

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

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage, assurer une bonne tenue dans le temps et faciliter l'intégration du bâtiment dans son environnement.

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

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

3AUP-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Des exceptions peuvent être prévues en cas de réhabilitation ou de changement de destination de bâtiments existants.

3AUP-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 plantation sur l'ensemble du terrain.

Les plantations existantes (arbres isolés importants, groupements d'arbres, ...) doivent être, dans la mesure du possible, conservées même si elles ne sont pas classées au plan.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

3AUP-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.