

I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLU

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

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

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

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

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

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

7

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **zones urbaines, dites zones « U »**, correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

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

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

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

- **la zone 1AUH** : zone à vocation dominante d'habitat, ouverte à l'urbanisation, identifiant une partie de la Zone d'Aménagement Concertée de la Logerie, au sein de laquelle des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter. Il y est créé deux secteurs :
 - ⇒ **le secteur 1AUH1** correspondant au site de densification du Logis, à l'arrière du centre-ancien,
 - ⇒ **le secteur 1AUH2** correspondant au site d'extension de la Logerie, au nord de la rue de la Thibaudière.
- **la zone 1AUY** : zone à vocation dominante d'activités artisanales et industrielles, ouverte à l'urbanisation, identifiant le site en cours de densification de la zone d'activités des Landes Cassantin, au sein de laquelle des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à respecter. Il y est créé trois secteurs destinés à répondre aux objectifs de spécialisation de la ZAC des Landes Cassantin affichés dans le dossier de création et de réalisation de la ZAC :
 - ⇒ **le secteur 1AUYt** : secteur réservé à l'accueil d'activités sportives, touristiques, culturelles et agricoles
 - ⇒ **le secteur 1AUYs** : secteur réservé à l'accueil d'activités de services
 - ⇒ **le secteur 1AUYi** : secteur réservé à l'accueil d'activités logistiques et industrielles
- **la zone 2AU** avec ses deux secteurs :
 - ⇒ **le secteur 2AUh** : zone à vocation dominante d'habitat, fermée à l'urbanisation, identifiant le site d'extension à plus long terme du reste de la ZAC de la Logerie ;
 - ⇒ **le secteur 2AUy** : zone à vocation dominante d'activités artisanales et industrielles, fermée à l'urbanisation, identifiant le site d'extension projetée à plus long terme de la Zone d'Aménagement Concertée des Landes Cassantin.

8

- **zones agricoles, dites zones « A »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'évolution modérée du bâti existant, sous conditions. Il y est créé deux secteurs afin d'y permettre la mise en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

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

- **zones naturelles et forestières, dites zones « N »**, correspondant aux sites de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestiers, au sein desquels seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'évolution modérée du bâti existant est autorisée, sous conditions. Il y est créé plusieurs secteurs afin d'y permettre la mise en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

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

ARTICLE 4 : EMBLEMES RESERVES

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

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

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

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

ARTICLE 6 : ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

ARTICLE 7 : LEXIQUE

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