

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

CARACTERE DE LA ZONE 1AUH :

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

IDENTIFICATION :

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

Ce site peut faire l'objet d'une urbanisation immédiate car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

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

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

48

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

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

DESTINATION :

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

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

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

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et dans l'agglomération, de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain et de transition avec l'espace naturel et agricole, le cas échéant. Elles sont complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

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

ARTICLE 1AUH-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1 - RAPPELS :**

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Métropolitain.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone : les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

Sont en outre admises, dans l'ensemble de la zone, sous réserve :

- ⇒ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- ⇒ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

et sous réserve :

- ⇒ de respecter les principes d'aménagement et de programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),
- ⇒ d'être intégrées dans une opération cohérente, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- ⇒ d'être urbanisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,

et sous réserve :

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

que les utilisations et occupations du sol suivantes :

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

- les constructions et installations à usage de commerce, de bureau, d'activité artisanale, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

50 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUH-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

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

- que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la réglementation en vigueur relative à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

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

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - RESEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enterrement des réseaux est imposé, à l'exception des coffrets techniques.

ARTICLE 1AUH-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

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

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

2 - EXCEPTION :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

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

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

2 - EXCEPTION :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE 1AUH-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

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

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

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

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

ARTICLE 1AUH-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011)⁵. **Dans les périmètres de protection des Monuments**

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

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

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

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

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

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

2. ADAPTATION AU SOL

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

3. FAÇADES

Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

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

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

Ouvertures et menuiseries

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

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

4 - TOITURES

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

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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

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

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

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

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

Lucarnes et châssis de toiture :

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

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

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

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

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

6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

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

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

7 - CLOTURES

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

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

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

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

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

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

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

55

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

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

ARTICLE 1AUH-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique. Exemples : sur la parcelle privée, sous forme d'un garage ou d'emplacements ; sous la forme d'un parc de stationnement externalisé, etc.

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

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

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

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

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

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

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

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

56

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CARACTERE DE LA ZONE 1AUY :

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

IDENTIFICATION :

La zone 1AUY identifie la Zone d'Aménagement Concertée des Landes Cassantin dont une douzaine d'hectares est encore disponible à la vente. 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 1AUY est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, eaux usées, d'électricité) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;

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

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

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

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

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

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

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

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

ARTICLE 1AUy-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1 - RAPPELS :**

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Métropolitain.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone : les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

58

Sont en outre admises, dans l'ensemble de la zone, sous réserve :

- ⇒ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- ⇒ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

et sous réserve :

- ⇒ de respecter les principes d'aménagement et de programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),
- ⇒ d'être intégrées dans une opération cohérente, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- ⇒ d'être urbanisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,

- ne sont admis, au sein du secteur 1AUy, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivantes :

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

- ne sont admis, au sein du secteur 1AUYs, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, de commerces, de bureaux et d'entrepôts ;
- les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs compatibles avec la vocation du secteur (exemple : services technique, caserne de pompiers...)) ;
- les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur ;
- les parcs de stationnement ;
- les habitations directement nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans le secteur, à condition d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activités et d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité à une activité autorisée dans le secteur ;
- les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble du secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;

- ne sont admis, au sein du secteur 1AUYi, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux et d'entrepôts ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs compatibles avec la vocation du secteur (exemple : services technique, caserne de pompiers, déchetterie...)) ;
- les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur ;
- les parcs de stationnement ;
- les habitations directement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur, à condition d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activités et d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité à une activité autorisée dans la zone ;
- les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans le secteur ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble du secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

59

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE 1AUJ-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées. Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) doit faire l'objet d'une convention de raccordement. Ce rejet peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales :

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

- que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales soient respectées.

60

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la réglementation en vigueur relative à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

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

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - RESEAUX DIVERS :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, l'enterrement des réseaux est imposé, à l'exception des coffrets techniques.

ARTICLE 1AUJ-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUJ-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

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

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

2 - EXCEPTION :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

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

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

2 - EXCEPTION :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUJ-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 1AUJ-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION :

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

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

2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.

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

ARTICLE 1AUJ-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GENERALITES

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 5) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011)⁶.

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. ADAPTATION AU SOL

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

⁶ Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

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

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

3. FAÇADES

Aspect

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

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

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

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

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

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

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

4 - TOITURES

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

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

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée.

5 - CLOTURES

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

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

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

ARTICLE 1AUJ-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique pour les véhicules de livraisons et de services, du personnel et de la clientèle et des usagers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUJ-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

64

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUJ-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

CARACTERE DE LA ZONE 2AU :

C'est une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

IDENTIFICATION :

Deux secteurs sont distingués :

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

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

- **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le Rapport de Présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles) ;
- **le risque de mouvements de terrain consécutifs à la présence de cavités et à la fragilité des coteaux** dont il convient de s'assurer par des études adéquates, de la présence et du risque et de prendre les mesures adéquates, le cas échéant.

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

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

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

DESTINATION :

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

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

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

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1 - RAPPELS :**

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Métropolitain.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

A condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone : les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

66 Sont en outre admises, dans l'ensemble du secteur 2AUy, sous réserve :

- ⇒ de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- ⇒ d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

que les utilisations et occupations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activité agricole liées à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

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

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

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En présence du réseau public de distribution d'eau potable, le raccordement au réseau public s'impose dès lors que le bâtiment permet un usage alimentaire de l'eau. Il est possible de déroger à cette obligation à titre exceptionnel, s'il est établi qu'il est nettement plus avantageux pour la collectivité de recourir à une solution individuelle, à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'un bâtiment permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Aucune obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable n'est imposée dès lors que le bâtiment ne nécessite pas d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

S'il existe un réseau collectif d'assainissement, il y a néanmoins obligation de s'y raccorder, à l'exclusion des effluents d'origine agricole qui n'auraient pas fait l'objet d'un traitement préalable.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, les excédents d'eau pourront être envoyés gravitairement ou mécaniquement au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau), s'il existe, et sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Il ne peut être rejeté d'eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la réglementation en vigueur relative à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

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

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

ARTICLE 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

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

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

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

2 - EXCEPTIONS :

Cette règle ne s'applique pas :

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

• Par rapport aux autres voies

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...) ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies publiques à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée,
- soit avec un retrait minimal de 0.80 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation d'annexes et à la réfection, le changement de destination, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et que la continuité des circulations agricoles et forestières soit assurée.

2 - EXCEPTION :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

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

1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

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

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

2 - EXCEPTION :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

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

1 - GENERALITES

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011)⁷. **Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

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

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

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

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

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

2. ADAPTATION AU SOL

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

3. FAÇADES

Aspect

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

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

Toutefois, si cela est justifié par des contraintes agricoles ou techniques ou bien pour les constructions agricoles de grande hauteur ou situées sur un point topographique haut, sans écran végétal à proximité, un bardage de teinte moyenne s'accordant avec l'environnement (nuances de gris et beiges moyens) pourra être choisi.

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

4 - TOITURES

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

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

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

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

5 - PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

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

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

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

7 - CLOTURES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 2AU-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

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

ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

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

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

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

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

72

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.