

## II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N°1)

##### CARACTERE DE LA ZONE UA :

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

##### IDENTIFICATION :

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

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

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

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

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

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

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

##### DESTINATION :

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

##### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

- favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement ;
- promouvoir une forme urbaine et une typologie du bâti s'harmonisant avec l'habitat existant ;
- préserver la qualité architecturale du bâti ;
- permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature, sous réserve de ne pas porter atteinte au site.

**ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

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

- les constructions et installations à usage d'activités agricoles, à l'exception de celles liées à une exploitation agricole existante au sein de la zone à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions et installations à usage d'activités forestières ;
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales et commerciales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure à 12 m<sup>2</sup> ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle que soit la durée du stationnement ;
- l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les parcs photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

11

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

**1 - RAPPELS :**

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

**2 – EXPRESSION DE LA REGLE :**

**Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :**

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

**et, sous réserve, dans l'ensemble du secteur UA<sub>c</sub>, d'étudier les principes définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la préservation et à la valorisation de l'urbanisation de coteau ;**

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

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

**2 - ASSAINISSEMENT :****Eaux usées :**

---

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

**Eaux pluviales :**

---

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

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

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

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la 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 UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

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

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

### 1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

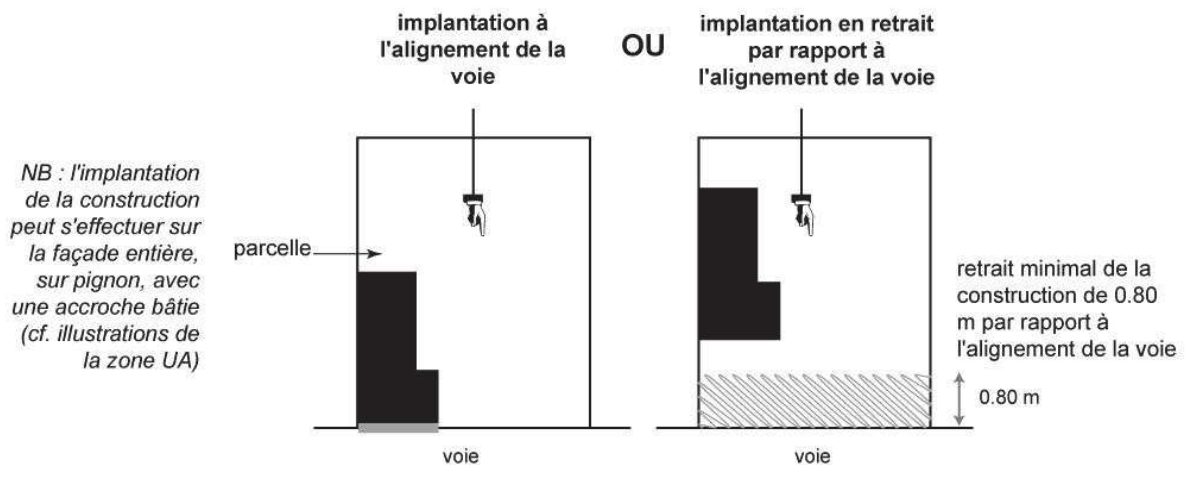
Dans l'ensemble du secteur UA<sub>c</sub>, les constructions doivent être implantées :

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

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

13

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

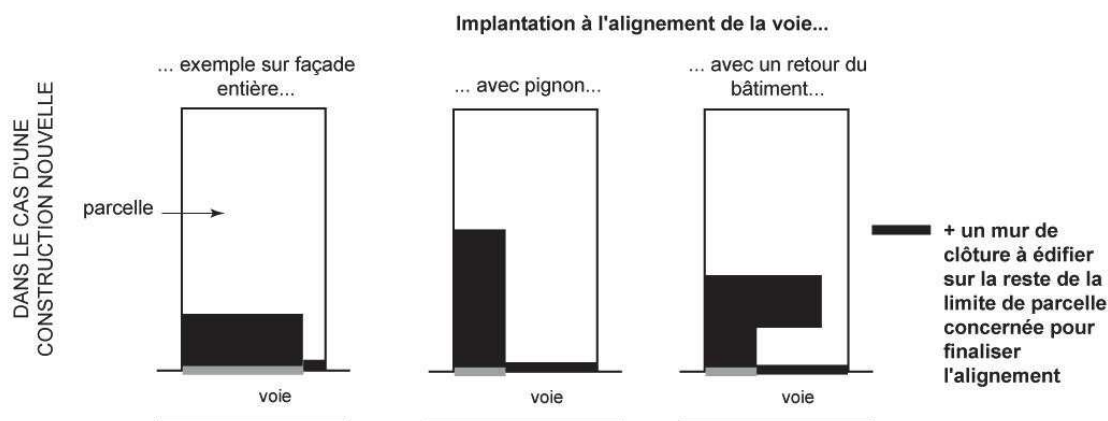


Dans le reste de la zone UA, pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...) ou sur l'une des voies lorsque la parcelle donne sur plusieurs voies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

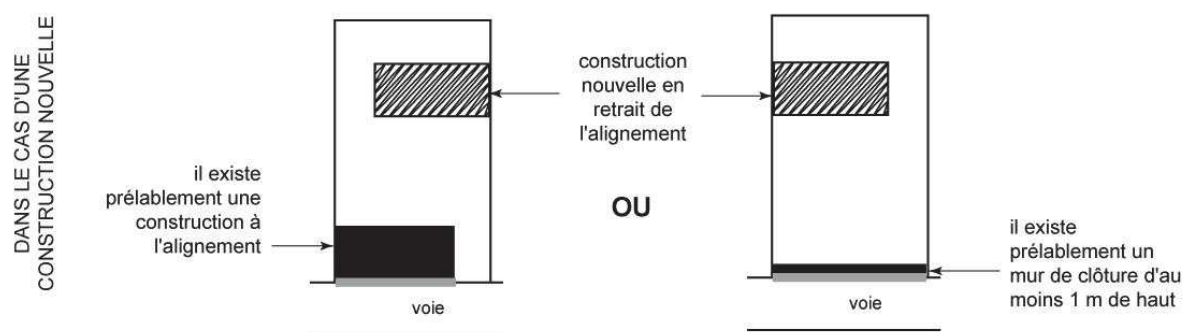
Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

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

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



**Illustration d'un des cas où un retrait peut être autorisé :**



## 2 - EXCEPTION :

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

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

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

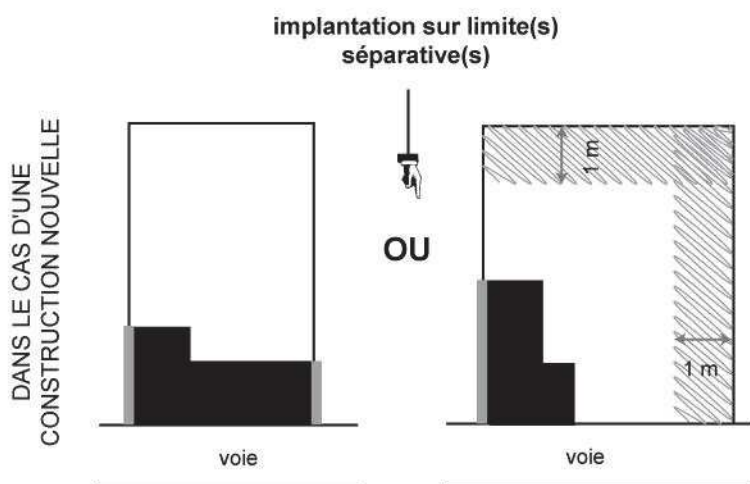
*Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code civil.*

## 1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

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

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

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



15

## 2 - EXCEPTION :

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

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

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

#### 1 - DEFINITION :

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

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



## 2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

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

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

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

### 1 - GENERALITES

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

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011)<sup>1</sup>. **Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

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

16

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

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

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

---

<sup>1</sup> Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

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

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

## 2. ADAPTATION AU SOL

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

## 3. FAÇADES

### Aspect

---

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

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

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

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

### Ouvertures et menuiseries

---

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

Les menuiseries sont colorées (peintes ou 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 choisis dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite) : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de bœuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé...). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

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

## 4 - TOITURES

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

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> :**

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

- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> :**

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 m<sup>2</sup> ou pour les constructions de taille supérieure, si enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public) ;
- ⇒ les matériaux de toiture seront d'aspect et de qualité similaire à l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge ;
- ⇒ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

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

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

### Lucarnes et châssis de toiture :

---

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

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

### Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

---

18

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

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

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

## 6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

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

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

## 7 - CLOTURES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19

## **ARTICLE UA-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

## **ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

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

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences adaptées au climat local sont à 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 UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

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

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

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

#### CARACTERE DE LA ZONE UB :

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

#### IDENTIFICATION :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### DESTINATION :

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi que dans le bourg aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

## OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.

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

### ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

- les constructions et installations à usage d'activités agricoles, à l'exception de celles liées à une exploitation agricole existante au sein de la zone à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions et installations à usage d'activités forestières ;
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles ;
- les constructions et installations à usage d'activités commerciales ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure à 12 m<sup>2</sup> ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle que soit la durée du stationnement ;
- l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les parcs photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

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

- les constructions et installations à usage d'activités agricoles, à l'exception de celles liées à une exploitation agricole existante au sein de la zone à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions et installations à usage d'activités forestières ;
- les constructions et installations à usage d'activité industrielle ;
- les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales et de services générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol supérieure à 12 m<sup>2</sup> ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle que soit la durée du stationnement ;
- l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les parcs photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

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

### 1 - RAPPELS :

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

### 2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

#### Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

**et, sous réserve, dans l'ensemble des secteurs UB1 à UB2 et UBha1**, de respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à une densification organisée de ces sites ;

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

23

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

- l'extension mesurée des bâtiments existants implantés dans le secteur UBh, sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol après une ou plusieurs extensions successives reste inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document ;
- les annexes aux constructions implantées dans le secteur UBh (garage, abri de jardin...) et de piscines sous réserve que l'emprise au sol additionnée de l'ensemble des annexes soit inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière sauf dans le cas des piscines et de leur couverture pour lesquelles l'emprise au sol n'est pas réglementée ;
- les abris ouverts pour animaux, sous réserve que l'emprise au sol additionnée de l'ensemble des abris soit inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble du secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...);

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

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



- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>, à raison d'un abri de jardin par unité foncière ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble du secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...);

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

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

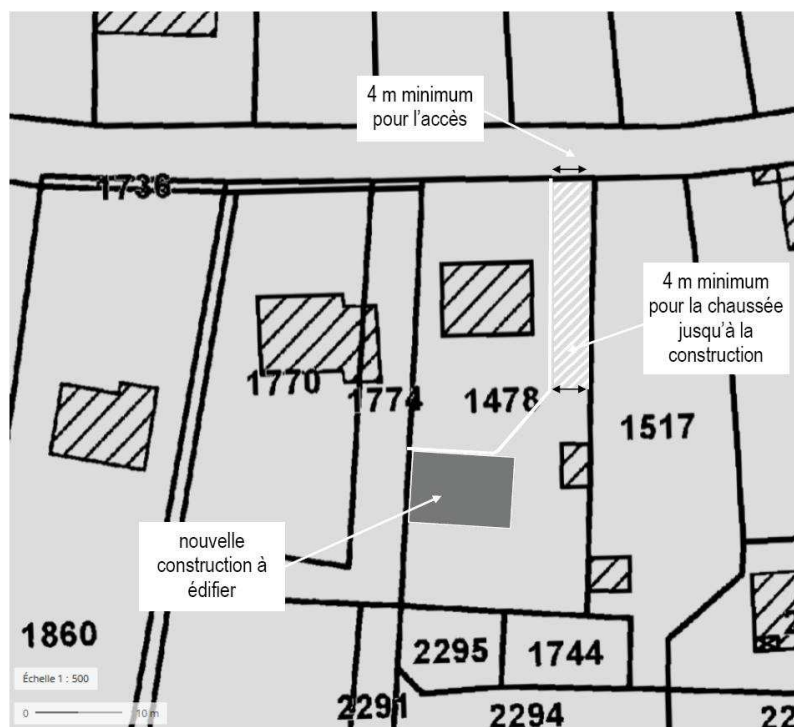
L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité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

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

24

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur de l'accès puis de la chaussée jusqu'à la construction à desservir des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum (cf. schéma explicatif ci-dessous illustrant du cas particulier du découpage d'un nouveau lot) :



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

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

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

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

### **1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

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

### **2 - ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux usées :**

---

- **Au sein du secteur UBha :**

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

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

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

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

---

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.

### 3 - RESEAUX DIVERS :

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

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

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

Non règlementé.

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

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

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

#### 1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

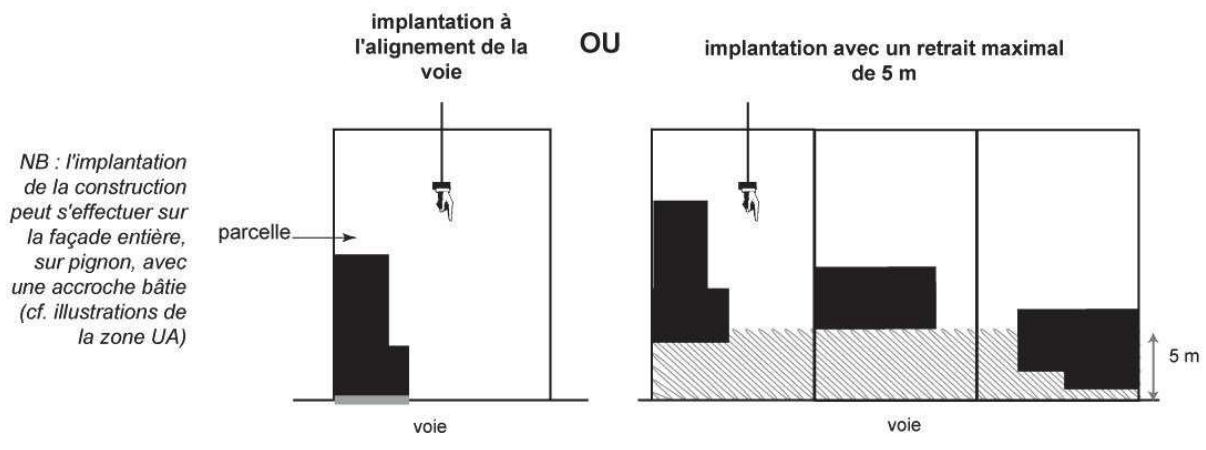
Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées :

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

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

26

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



#### 2 - EXCEPTION :

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

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

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

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

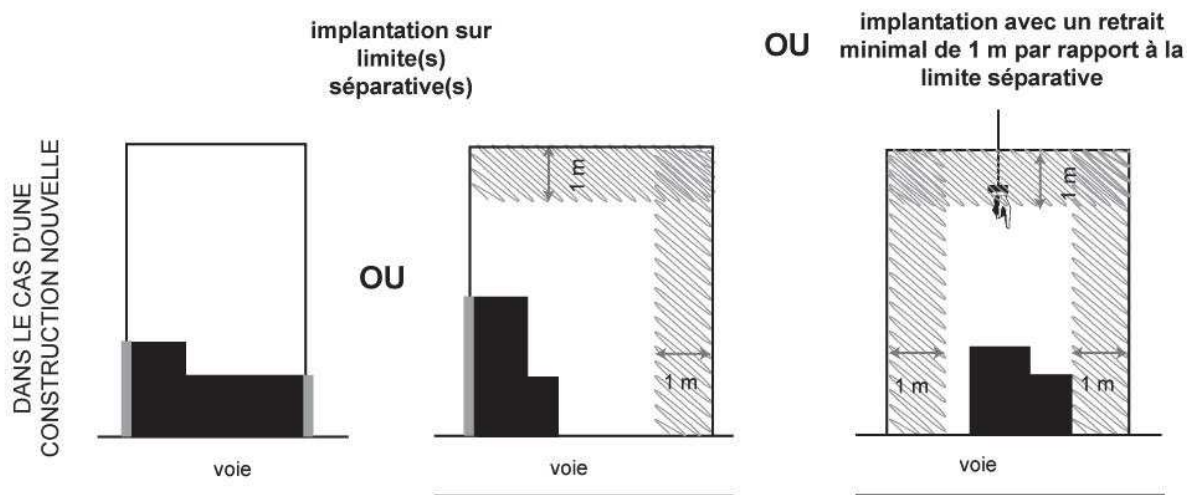
### 1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

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

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

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



27

### 2 - EXCEPTION :

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1 - DEFINITION :

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

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

## 2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

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

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

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

### 1 - GENERALITES

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

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 6) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011)<sup>2</sup>. **Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques cette exception ne s'applique pas de fait, les demandes d'autorisation d'urbanisme étant soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

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

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

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après (Chapitres 3 à 6) peuvent ne

<sup>2</sup> Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

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

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.



pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

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

## 2. ADAPTATION AU SOL

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

## 3. FAÇADES

### Aspect

---

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

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

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

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

29

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

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

## 4 - TOITURES

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

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> :**

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

- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> :**



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 m<sup>2</sup> ou pour les constructions de taille supérieure, si enchâssées entre deux volumes ou non visibles depuis le domaine public) ;
- ⇒ les matériaux de toiture seront d'aspect et de qualité similaire à l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge ;
- ⇒ dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

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

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

### **Lucarnes et châssis de toiture :**

---

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

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

### **Les panneaux solaires ou photovoltaïques :**

---

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

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

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

## 6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

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

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

## 7 - CLOTURES

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

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

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

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

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

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

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

31

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

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

## **ARTICLE UB-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**De plus, dans le secteur UBha1 de la Mulocherie, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**, un espace public paysager d'une emprise minimale de 700 m<sup>2</sup> doit être aménagé, en lisière avec la rue de la Mulocherie. S'il n'occupe pas l'ensemble de la lisière avec la rue de la Mulocherie, cet espace public devra se poursuivre par un traitement paysager qui prendra la forme d'une haie souple ou bien d'arbres ou arbustes en bosquets plantés de manière aléatoire au long de cette rue. Un traitement paysager favorisant la préservation d'un premier plan qualitatif sur le hameau de la Mulocherie depuis la RD76 (route de Vernou) doit également être réalisé au long de la RD76.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

32

## ARTICLE UB-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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

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

Non règlementé.

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

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

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION (PIECE N° 1)

#### CARACTERE DE LA ZONE UE :

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

#### IDENTIFICATION :

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

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

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

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

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

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

#### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

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

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

#### ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

#### ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 1 - RAPPELS :

- Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.
- Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Métropolitain.

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

## 2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

### **Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :**

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

### **ne sont admis, dans l'ensemble de la zone, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (exemple : équipements collectifs, sportifs, culturels, de santé, d'enseignement, jeunesse et petite enfance...) ;
- les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les éoliennes destinées à une consommation domestique, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité paysagère et urbaine de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble de la zone et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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

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

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

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 m minimum.

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

#### **1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

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

## 2 - ASSAINISSEMENT :

### **Eaux usées :**

---

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

### **Eaux pluviales :**

---

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

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

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

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la 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 UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

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

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

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

### 1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

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

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



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

## 2 - EXCEPTION :

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

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

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

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

#### 1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

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

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

36

## 2 - EXCEPTION :

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES**

#### 1 - GENERALITES

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à

édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

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

## 2. ADAPTATION AU SOL

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

## 3. FAÇADES

### Aspect

---

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

---

<sup>3</sup> Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

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

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

## Ouvertures et menuiseries

---

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

Les menuiseries sont colorées (peintes ou 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...). En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.

### 4 - TOITURES

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

- **Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> :**

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

- **Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> :**

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 m<sup>2</sup> 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.

38

### 5 - LUCARNES, CHÂSSIS DE TOITURE, PANNEAUX SOLAIRES OU PHOTOVOLTAÏQUES

#### **Lucarnes et châssis de toiture :**

---

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

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

#### **Les panneaux solaires ou photovoltaïques :**

---

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

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

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

## 6 - VERANDAS ET ABRIS DE PISCINE

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

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

## 7 - CLOTURES

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE UE-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

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

40

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 UY :

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

#### IDENTIFICATION :

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

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

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

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

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

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

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

#### OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES :

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

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

#### ARTICLE UY-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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



## ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1 - RAPPELS :

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

### 2 – EXPRESSION DE LA REGLE :

#### Sous réserve, dans l'ensemble de la zone :

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

#### - ne sont admis, dans l'ensemble de la zone, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux et d'entrepôts ;
- les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (équipements collectifs) compatibles avec la vocation de la zone (exemples : services techniques, caserne de pompiers, déchetterie...) ;
- les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone ;
- les parcs de stationnement ;
- les habitations directement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, à condition d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activités et d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> ;
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité à une activité autorisée dans la zone ;
- les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone ;
- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

42

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

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

##### **2 - ASSAINISSEMENT :**

###### **Eaux usées :**

---

- **Au sein du secteur UYa :**

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

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

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

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

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

###### **Eaux pluviales :**

---

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

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

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

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par la 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.

##### **3 - RESEAUX DIVERS :**

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

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

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

Non réglementé.

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

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

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

### 1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

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

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

### 2 - EXCEPTION :

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

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

44

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

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

### 1 - EXPRESSION DE LA REGLE :

Les constructions doivent être implantées :

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

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

### 2 - EXCEPTION :

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

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

Non réglementé.

## ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

## ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1 - DEFINITION :

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

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

### 2 - EXPRESSION DE LA REGLE :

- **Dans le secteur UYh**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.  
Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.
- **Dans le reste de la zone**, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 15 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage.  
Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

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

### 1 - GENERALITES

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

En application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (Chapitres 3 à 5) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011)<sup>4</sup>.

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

<sup>4</sup> Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1

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

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

## 2. ADAPTATION AU SOL

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

## 3. FAÇADES

### Aspect

---

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

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

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

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

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

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

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

## 4 - TOITURES

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

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

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée.

## 5 - CLOTURES

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

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

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

## ARTICLE UY-12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour les nouvelles plantations (haie, bosquet, arbre isolé...), les essences adaptées au climat local sont à 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...).

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

47

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

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

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

Non règlementé.

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

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