

Notre Dame d'Oé

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



**MODIFICATION
SIMPLIFIÉE N°4**

4.1 RÈGLEMENT

**Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil métropolitain du 27 mai 2021**

**Pour le Président
Le Vice-Président délégué,**


Christian GATARD.



Département de l'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

SOMMAIRE

ZONE UA	3
ZONE UP.....	17
ZONE U	31
ZONE UC	45
ZONE 1AU	55
ZONE AU	81
ZONE A.....	93
ZONE N	105
ANNEXES	117

POUR UTILISER CE REGLEMENT

Le PLU de Notre Dame d'Oé comporte huit zones. Chaque zone et sous-secteur peuvent comprendre de 1 à 16 articles :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles : ABROGÉ

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) : ABROGÉ

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Effectuer les opérations suivantes :

- 1- Repérage du terrain concerné sur les documents graphiques
- 2- Lecture du caractère de la zone et des dispositions générales
- 3- Lecture du chapitre du règlement correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain concerné
- 4- Se référer ensuite au plan de servitudes qui peut avoir une influence sur la constructibilité du terrain
- 5- Si le terrain est concerné par un emplacement réservé, la liste des emplacements réservés est portée sur le plan de zonage. Il vous renseigne sur sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.
- 6- Consulter les annexes qui apportent des précisions sur les conseils en termes d'architecture, sur les équipements sanitaires...
- 7- Consulter l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France si le projet est situé dans le périmètre du MH de la Chassetière (annexes avec préconisations architecturales).

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES AU CENTRE ANCIEN

ZONE UA

Caractère de la Zone

La zone UA correspond au centre ancien de la commune.

Le centre bourg historique, installé autour de l'église, est composé de « maisons de bourg » et de maisons rurales traditionnelles implantées à l'alignement des rues.

Le bâti ancien a fait l'objet de restaurations et réhabilitations.

Les dispositions du présent règlement ont pour objectif de préserver ce patrimoine ancien. Les constructions nouvelles peuvent être autorisées sur les îlots disponibles dans le respect de l'environnement existant.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

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

Constructions détruites par sinistre :

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

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

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

Fouilles archéologiques :

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

Risque de mouvement de terrain et de cavités souterraines :

Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter les obligations et les normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques, afin d'en limiter les conséquences (voir annexe du présent dossier de PLU).

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

UA - Article 1

Occupations et utilisations des sols interdites :

- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de déchets de toute nature
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel ou agricole y compris les bâtiments d'élevage domestique
- Les installations classées soumises à autorisation à déclaration ainsi que leurs extensions.
- Les ouvertures de carrières affouillements et exhaussements du sol.
- Les démolitions à l'exception de celles prévues à l'article UA 2.

UA - Article 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

✧ À l'exception de celles interdites à l'article UA-1, toutes les occupations ou utilisations des sols sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages.
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus.
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent.

✧ Les démolitions à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine du centre ancien et de faire l'objet d'un permis de démolir.

✧ Les changements de destination permettant la réhabilitation, la restauration et la mise en valeur du bâti existant.

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme indiqués sur le plan de zonage peut être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain. Des démolitions partielles sont autorisées pour les édifices, appentis, extensions n'ayant pas de rapport avec la construction principale... à des fins de mise en valeur du patrimoine.

Dans les jardins et parcs patrimoniaux protégés et repérés aux documents graphiques, seuls sont autorisés, sous réserve de respecter la trame végétale et l'éventuelle composition (préservation des perspectives, axes de symétrie, etc.) :

- les annexes et extensions des constructions existantes ;
- les changements de destination vers : l'habitation, les équipements d'intérêt collectif et les services publics, l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les nouvelles constructions à usage d'équipements publics ;
- les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement du parc.

SECTION II : Conditions de l'occupation des sols

UA - article 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Définition : c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

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

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

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

2- Voirie

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

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

✧ Toute voie nouvelle doit respecter les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et à mobilité réduite.

UA - Article 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Alimentation en eau potable

✧ Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2- Assainissement

✧ Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

3- Eaux pluviales

✧ Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

4- Réseaux divers

✧ Lorsque les lignes publiques électriques et électroniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

✧ Pour être constructible tout terrain doit disposer d'une défense incendie correspondant à son importance et à sa destination.

UA – Article 5

Superficie minimale des terrains constructibles

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

UA – Article 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle Générale :

- ✧ Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement de voirie,
 - soit à l'alignement de fait des bâtiments existants situés de part et d'autre.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

Exceptions :

- ✧ Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- ✧ Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de la configuration du terrain,
 - pour des annexes à une construction principale sous réserve d'une bonne insertion dans l'ordonnancement de la rue,
 - pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants,
 - pour la construction d'équipements publics,
 - pour des terrains bordés par plusieurs voies.

UA - Article 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ✧ La construction en limites séparatives est obligatoire sur au moins une limite séparative.
- ✧ Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché et être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes d'une emprise au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage peuvent être édifiées en limites séparatives ou à une distance minimale de 1 mètre.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

UA - Article 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Les constructions affectées à des usages autres que l'habitation, non contigües sur une même propriété, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres.

UA - Article 9**Emprise au sol des Constructions****Définition :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Il n'est pas fixé de règle.

UA - Article 10

Hauteur maximale des constructions

Définition :

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses ou à l'égout de toiture pour les toitures avec pente.

Au-dessus de la hauteur maximale, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble qui ne doit comporter qu'un niveau aménageable.

Les dispositions des hauteurs ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau ...).

UA - Article 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1- Construction et paysage urbain

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

2- Constructions et développement durable

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants.

De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans le cas de constructions récentes, les matériaux de revêtement doivent reprendre les caractéristiques existantes.

Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques) sont implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastés dans le pan du toit. Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

3- Adaptation au sol

- ✧ La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
- ✧ Les sous-sols éventuels ne doivent pas dépasser de plus de 0,5 mètre le niveau du sol naturel.
- ✧ Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée ne peuvent dépasser de 0,5 mètre le niveau du sol naturel.

✧ En raison de la nature argileuse et imperméable des sols, des fondations adaptées sont nécessaires. Le plancher du rez-de-chaussée doit être surélevé par rapport au terrain naturel d'au minimum 20 cm.

4- Aspect des constructions

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

4a – Façades des constructions à usage d'habitation

✧ Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons « sable » ou de teinte naturelle « pierre du pays », à l'exclusion du blanc pur.

✧ Les pignons et façades doivent être confectionnés de matériaux de nature et de couleur homogène. Les enduits de façades doivent être, de préférence, brossés ou talochés et les enduits des éventuels encadrements et modénatures, lissés.

✧ Sont interdits : toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois), les décors de moellons traités en enduits, les appareillages de type opus incertum, les parements de pierre de taille éclatée.

✧ Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

4b – Toitures

✧ Les toitures à pentes sont obligatoires pour les constructions principales.

✧ La pente générale des toitures doit être de 40° minimum pour les bâtiments principaux à l'exception des bâtiments collectifs où la pente peut être plus faible.
Des éléments de liaison entre deux constructions peuvent être en toiture terrasse. Dans ce cas, l'acrotère devra être situé sous l'égout de toit.

✧ Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile traditionnelle. En cas d'extension le matériau existant doit être maintenu. Le zinc, pré patiné dans les tons de gris, est autorisé.

✧ Les matériaux à pose losangée, les tôles ondulées, les accessoires décoratifs sont interdits.

✧ Les saillies de toitures en pignon ne doivent pas excéder 25 à 30 cm.

✧ Les matériaux ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

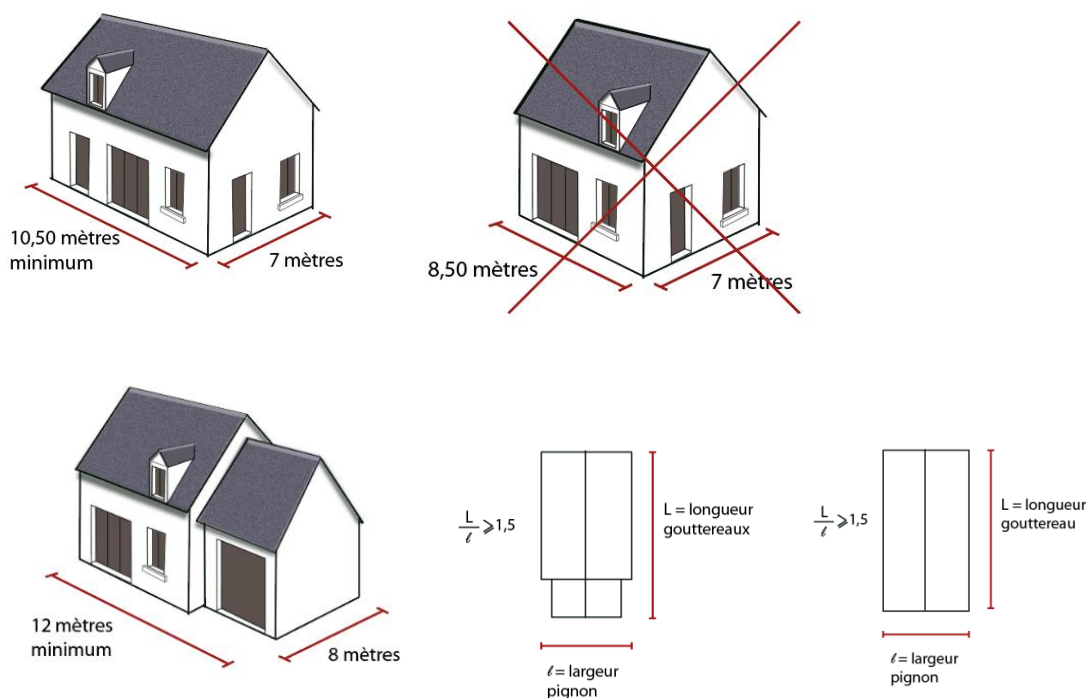
✧ Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions. Ils ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

4c - Percements

- ✧ Les percements doivent garantir le bon équilibre et l'unité des façades. Ils doivent répondre à une logique d'alignement vertical ou horizontal.
- ✧ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes. Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites.
- ✧ Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.
- ✧ Les couleurs des menuiseries doivent être hiérarchisées selon leur fonction (porte, fenêtres, etc.) et diversifiées. Le ton des menuiseries est toujours plus soutenu (plus fort) que le ton de l'enduit de façade. Les portes d'entrée et de grange pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.

4d – Volumétrie

- ✧ Le rapport entre la largeur du pignon et la longueur du mur gouttereau (annexes accolées incluses) doit être au minimum de 1,5.



- ✧ Le gabarit des constructions nouvelles (largeur du pignon, hauteur et longueur du mur gouttereau) devra être en harmonie avec les gabarits environnants.

4e – Restauration des bâtiments anciens

- ✧ Les constructions traditionnelles existantes ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect du style et des matériaux d'origine.
- ✧ Les éléments de modénature d'origine doivent être conservés ou rétablis. L'isolation thermique par l'extérieur devra tenir compte des propriétés respirantes de la façade.

4f - Les constructions protégées au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Les règles suivantes s'ajoutent aux règles énoncées précédemment au paragraphe 4.

- ✧ Les constructions traditionnelles existantes ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect du style et des matériaux d'origine.
- ✧ Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière. Les éléments de modénature et de décor de la façade doivent être conservés et restaurés.
- ✧ Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, toutefois des dispositifs alternatifs ne modifiant pas l'aspect de la façade, tels que les enduits naturels isolants sont autorisés (enduit chaux-chanvre, enduits écologiques, etc.).
- ✧ Le percement de nouvelles baies sur les façades des constructions protégées est autorisé à condition de s'inscrire dans la composition et les rythmes de la façade existante (positionnement dans une travée ou sur un trumeau, proportions équivalentes aux baies existantes, etc.).
- ✧ Ne sont autorisées que les menuiseries métalliques et bois. L'emploi de matériaux plastiques pour les menuiseries est interdit.
- ✧ Les clôtures sont soumises aux règles précisées au paragraphe 6.

5- Annexes

- ✧ Les constructions annexes en maçonnerie doivent être revêtues d'enduits de nature identique à celui des bâtiments principaux.
- ✧ Les matériaux de couverture des annexes peuvent être différents de ceux du bâtiment principal (ardoises naturelles ou tuiles plates, zinc...).
- ✧ Les abris de jardin doivent être de couleur similaire aux matériaux traditionnels (bois, ton pierre) ou permettant une bonne intégration au site (gris, vert, brun). Les matériaux de couverture doivent être de couleur similaire aux matériaux de couverture traditionnels (teinte tuile ou ardoise).
- ✧ Les verrières et vérandas doivent être réalisées en harmonie avec les matériaux et les couleurs constituant les façades du bâtiment existant.

6- Clôtures

- ✧ Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.
- ✧ En limite avec l'espace public, elles doivent être constituées :
 - soit d'un mur plein enduit d'un ton sable ou de teinte naturelle « pierre de pays ».
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...).
- ✧ En limite séparative, elles doivent être constituées d'un mur plein maçonné ou d'une haie vive d'essences mixtes doublée d'un grillage souple.
- ✧ La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre sur la voie publique et de 1,80 mètre en limites séparatives, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

- ✧ A l'intersection des voies où le manque de visibilité peut mettre en cause la sécurité des usagers de la route, la hauteur de la haie et/ou de la clôture pourra être réduite.
- ✧ Les clôtures en panneaux de bois, brandes, imitation de végétaux en plastique sont interdites en façade de rue.
- ✧ Les murs traditionnels existants doivent être préservés et restaurés.
- ✧ Les bâches en plastique sont interdites en limites séparatives et en limite avec l'espace public.

UA – Article 12

Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

- ✧ Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.
- ✧ Il n'est pas fixé de règle pour des projets visant à un changement de destination de bâtiments existants.
- ✧ Les aires de stationnement doivent respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des personnes handicapées.

UA – Article 13

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

- ✧ Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- ✧ Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.
- ✧ Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige.
- ✧ Des écrans ou alignement de végétaux peuvent être imposés autour de toutes installations pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement.
- ✧ Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
- ✧ Les jardins et parcs, protégés et repérés aux documents graphiques, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée, sous réserve des aménagements et constructions autorisés.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation des sols

UA- Article 14

Coefficient maximal d'occupation du sol

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

ZONE UP

DISPOSITIONS APPLICABLES AU CENTRE ANCIEN

ZONE UP

Caractère de la Zone

Le centre bourg historique, installé autour de l'église. Il s'organise le long de la rue l'église, le long d'une partie des rues des Bévénieres, du Vieux bourg et de Couleuvrou.

Il est composé de « maisons de bourg » et de maisons rurales traditionnelles implantées à l'alignement des rues. Le bâti ancien a fait l'objet de restaurations et réhabilitations.

Le centre-bourg présente une qualité architecturale et urbaine issue de son histoire. Il est composé d'un certain nombre de maisons dites "de bourg" implantées à l'alignement et comprenant un étage et une toiture en ardoise. Mais le centre-bourg comprend aussi de nombreuses de maisons rurales traditionnelles, plus modestes d'un étage, implantées également à l'alignement.

Cette zone présente ainsi un aspect minéral dominant (chaussées, murs, bâtiments).

Les dispositions du présent règlement ont pour objectif de préserver ce patrimoine ancien. Les constructions nouvelles peuvent être autorisées sur les îlots disponibles dans le respect de l'environnement existant.

DISPOSITIONS GENERALES :

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

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

Constructions détruites par sinistre :

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

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

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

Fouilles archéologiques :

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

Risque de mouvement de terrain et de cavités souterraines :

Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter les obligations et les normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques, afin d'en limiter les conséquences (voir annexe du présent dossier de PLU).

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

UP - Article 1

Occupations et utilisations des sols interdites

- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de déchets de toute nature
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel ou agricole y compris les bâtiments d'élevage domestique
- Les installations classées soumises à autorisation à déclaration ainsi que leurs extensions.
- Les ouvertures de carrières affouillements et exhaussements du sol.
- Les démolitions à l'exception de celles prévues à l'article UA 2.

UP - Article 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

✧ À l'exception de celles interdites à l'article UA-1, toutes les occupations ou utilisations des sols sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages.
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus.
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent.

✧ Les démolitions à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine du centre ancien et de faire l'objet d'un permis de démolir.

✧ Les changements de destination permettant la réhabilitation, la restauration et la mise en valeur du bâti existant.

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme indiqués sur le plan de zonage peut être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain. Des démolitions partielles sont autorisées pour les édicules, appentis, extensions n'ayant pas de rapport avec la construction principale ... à des fins de mise en valeur du patrimoine.

Dans les jardins et parcs patrimoniaux protégés et repérés aux documents graphiques, seuls sont autorisés, sous réserve de respecter la trame végétale et l'éventuelle composition (préservation des perspectives, axes de symétrie, etc.) :

- les annexes et extensions des constructions existantes ;
- les changements de destination vers : l'habitation, les équipements d'intérêt collectif et les services publics et vers l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les nouvelles constructions à usage d'équipements publics ;
- les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement du parc.

SECTION II : Conditions de l'occupation des sols

UP - article 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

Définition : c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

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

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

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

2- Voirie

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

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

✧ Toute voie nouvelle doit respecter les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et à mobilité réduite.

UP - Article 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

1- Alimentation en eau potable

✧ Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2- Assainissement

✧ Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

3- Eaux pluviales

✧ Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

4- Réseaux divers

✧ Lorsque les lignes publiques électriques et électroniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

✧ Pour être constructible tout terrain doit disposer d'une défense incendie correspondant à son importance et à sa destination.

UP – Article 5

Superficie minimale des terrains constructibles

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

UP – Article 6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle Générale :

- ✧ Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement de voirie,
 - soit à l'alignement de fait des bâtiments existants.

Exceptions :

- ✧ Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- ✧ Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de la configuration du terrain,
 - pour des annexes à une construction principale sous réserve d'une bonne insertion dans l'ordonnancement de la rue,
 - pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants,
 - pour la construction d'équipements publics,
 - pour des terrains bordés par plusieurs voies.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

UP - Article 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ✧ La construction en limites séparatives est obligatoire sur au moins une limite séparative.
- ✧ Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché et être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ✧ Les annexes d'une emprise au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage peuvent être édifiées en limites séparatives ou à une distance minimale de 1 mètre.
- ✧ Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

UP - Article 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

UP - Article 9**Emprise au sol des constructions****Définition :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Il n'est pas fixé de règle.

UP - Article 10

Hauteur maximale des constructions

Définition :

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses ou à l'égout de toiture pour les toitures avec pente.

Au-dessus de la hauteur maximale, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble qui ne doit comporter qu'un niveau aménageable.

Les dispositions des hauteurs ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau ...).

UP - Article 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1- Construction et paysage urbain

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

2- Constructions et développement durable

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants.

De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans le cas de constructions récentes, les matériaux de revêtement doivent reprendre les caractéristiques existantes.

Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques) sont implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit. Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

3 – Adaptation au sol

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

✧ Les sous-sols éventuels ne doivent pas dépasser de plus de 0,5 mètre le niveau du sol naturel.

✧ Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée ne peuvent dépasser de 0,5 mètre le niveau du sol naturel.

✧ En raison de la nature argileuse et imperméable des sols, des fondations adaptées sont nécessaires. Le plancher du rez-de-chaussée doit être surélevé par rapport au terrain naturel d'au minimum 20 cm.

4 – Aspect des constructions

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

4a – Façades des constructions à usage d'habitation

✧ Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons « sable » ou de teinte naturelle « pierre du pays », à l'exclusion du blanc pur.

✧ Les pignons et façades doivent être confectionnés de matériaux de nature et de couleur homogène. Les enduits de façades doivent être, de préférence, brossés ou talochés et les enduits des éventuels encadrements et modénatures, lissés.

✧ Sont interdits : toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois), les décors de moellons traités en enduits, les appareillages de type opus incertum, les parements de pierre de taille éclatée.

✧ Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

✧ Dans le cadre de constructions neuves (dont annexes), les matériaux autorisés sont : maçonneries recouvertes d'un enduit minéral, moellons enduits, pierre de taille. Le bois est autorisé seulement pour les annexes en arrière-plan (jardins).

4b – Toitures

✧ Les toitures à pentes sont obligatoires.

✧ La pente générale des toitures doit être de 40° minimum pour les bâtiments principaux.

✧ Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile traditionnelle. En cas d'extension, le matériau existant doit être maintenu. Le zinc, pré patiné dans les tons de gris, est autorisé pour les constructions neuves et les annexes.

✧ Les matériaux à pose losangée, les tôles ondulées, les accessoires décoratifs sont interdits.

✧ Les saillies de toitures en pignon ne doivent pas excéder 25 à 30 cm.

✧ Les matériaux ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

✧ Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions. Ils ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

4c – Percements

✧ Les percements doivent garantir le bon équilibre et l'unité des façades. Ils doivent répondre à une logique d'alignement vertical ou horizontal.

✧ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes. Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites.

✧ Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large ou partitionnées dans le cas de baies larges (type baie vitrée).

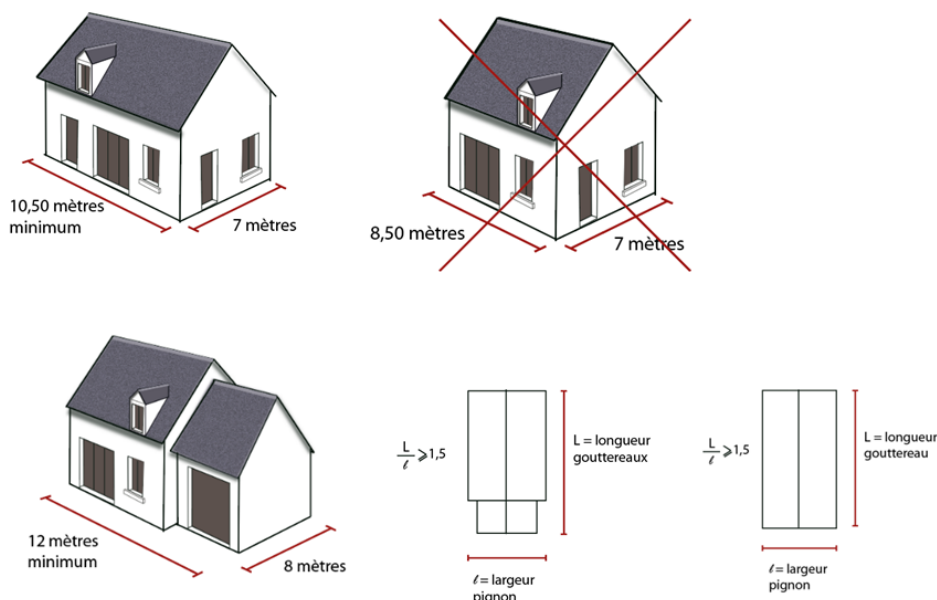
✧ Les ouvertures doivent être hiérarchisées selon leur fonction et selon l'orientation de la façade.

✧ De même les couleurs des menuiseries doivent être hiérarchisées selon leur fonction (porte, fenêtres, etc.) et diversifiées. Le ton des menuiseries est toujours plus soutenu (plus fort) que le ton de l'enduit de façade. Les portes d'entrée et de grange pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.

4d – Volumétrie

✧ Le rapport entre la largeur du pignon et la longueur du mur gouttereau (annexes accolées incluses) doit être au minimum de 1,5.

✧ Le gabarit des constructions nouvelles (largeur du pignon, hauteur et longueur du mur gouttereau) devra être en harmonie avec les gabarits environnants.



4e – Restauration des bâtiments anciens

- ✧ Concernant les constructions traditionnelles existantes ou présentant un intérêt architectural : elles doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect du style et des matériaux d'origine.
- ✧ Les matériaux utilisés doivent être : moellons enduits, pierre de taille, éléments de briques pour les encadrements ou les décors. Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, toutefois des dispositifs alternatifs ne modifiant pas l'aspect de la façade, tels que les enduits naturels isolants sont autorisés (enduit chaux-chanvre, enduits écologiques, etc.).
- ✧ Les éléments de modénature d'origine doivent être conservés ou rétablis.
- ✧ L'isolation thermique par l'extérieur devra tenir compte des propriétés respirantes de la façade.

4f - Les constructions protégées au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Les règles suivantes s'ajoutent aux règles énoncées précédemment au paragraphe 4.

- ✧ Les constructions traditionnelles existantes ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect du style et des matériaux d'origine.
- ✧ Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière. Les éléments de modénature et de décor de la façade doivent être conservés et restaurés.
- ✧ Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, toutefois des dispositifs alternatifs ne modifiant pas l'aspect de la façade, tels que les enduits naturels isolants sont autorisés (enduit chaux-chanvre, enduits écologiques, etc.).
- ✧ Le percement de nouvelles baies sur les façades des constructions protégées est autorisé à condition de s'inscrire dans la composition et les rythmes de la façade existante (positionnement dans une travée ou sur un trumeau, proportions équivalentes aux baies existantes, etc.).
- ✧ Ne sont autorisées que les menuiseries métalliques et bois. L'emploi de matériaux plastiques pour les menuiseries est interdit.
- ✧ Les clôtures sont soumises aux règles précisées au paragraphe 6.

5- Annexes

- ✧ Les constructions annexes en maçonnerie doivent être revêtues d'enduits de nature identique à celui des bâtiments principaux.
- ✧ Les matériaux de couverture des annexes peuvent être différents de ceux du bâtiment principal (ardoises naturelles ou tuiles plates).
- ✧ Les abris de jardin doivent être de couleur similaire aux matériaux traditionnels (bois, ton pierre) ou permettant une bonne intégration au site (gris, vert, brun). Les matériaux de couverture doivent être de couleur similaire aux matériaux de couverture traditionnels (teinte tuile ou ardoise).
- ✧ Les verrières et vérandas doivent être réalisées en harmonie avec les matériaux et les couleurs constituant les façades du bâtiment existant.

6- Clôtures

- ✧ Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.
- ✧ En limite avec l'espace public, elles doivent être constituées :
 - soit d'un mur plein enduit d'un ton sable ou de teinte naturelle « pierre de pays »,
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...).
- ✧ En limite séparative, elles doivent être constituées d'un mur plein maçonné ou d'une haie vive d'essences mixtes doublée d'un grillage souple.
- ✧ La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre sur la voie publique et de 1,80 mètre en limites séparatives, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.
- ✧ A l'intersection des voies où le manque de visibilité peut mettre en cause la sécurité des usagers de la route, la hauteur de la haie et/ou de la clôture pourra être réduite.
- ✧ Les clôtures en panneaux de bois, brandes, imitation de végétaux en plastique sont interdites en façade de rue.
- ✧ Les bâches en plastique sont interdites en limites séparatives et en limite avec l'espace public.
- ✧ Les murs traditionnels existants doivent être préservés et restaurés.

UP – Article 12

Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

- ✧ Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.
- ✧ Il n'est pas fixé de règle pour des projets visant à un changement de destination de bâtiments existants.
- ✧ Les aires de stationnement doivent respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des personnes handicapées.

UP – Article 13

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

- ✧ Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.
- ✧ Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.
- ✧ Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige.

- ✧ Des écrans ou alignement de végétaux peuvent être imposés autour de toutes installations pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement.
- ✧ Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation des sols

UP- Article 14

Coefficient maximal d'occupation du sol

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

ZONE U

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS RECENTES DE L'URBANISATION

ZONE U

Caractère de la zone

La zone U correspond aux extensions récentes du centre bourg, ainsi qu'aux principaux hameaux. Cette zone est constituée pour l'essentiel de lotissements pavillonnaires et de petites opérations de logements collectifs locatifs (Le Hameau - Place Senghor - Les Verts Prés). Les dispositions réglementaires ont pour objectifs :

- de favoriser la mixité urbaine
- de permettre le développement de l'habitat sur les terrains disponibles en parfaite intégration avec le bâti existant.

La zone Uh correspond aux principaux hameaux où le caractère semi-rural doit être préservé.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

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

Constructions détruites par sinistre :

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

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

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

Fouilles archéologiques :

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

Protection des monuments historiques :

Dans le secteur couvert par le rayon de protection des monuments historiques, des prescriptions plus contraignantes que les règles générales du règlement pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes de construction.

Risque de mouvement de terrain et de cavités souterraines :

Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter les obligations et les normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques, afin d'en limiter les conséquences (voir annexe du présent dossier de PLU).

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

U - Article 1

Occupations et utilisations des sols interdites :

- ✧ Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- ✧ Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- ✧ Les dépôts de déchets de toute nature.
- ✧ Les installations et constructions nouvelles à usage industriel ou agricole y compris les bâtiments d'élevage domestique.
- ✧ Les installations classées soumises à autorisation à déclaration ainsi que leurs extensions.
- ✧ Les ouvertures de carrières affouillements et exhaussement du sol.

U – Article 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- ✧ À l'exception de celles interdites à l'article U-1, toutes les occupations ou utilisations des sols sont admises à condition :
 - de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages.
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus.
 - de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent.
- ✧ Les changements de destination permettant la réhabilitation, la restauration et la mise en valeur de bâti existant.

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme indiqués sur le plan de zonage peut être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain. Des démolitions partielles sont autorisées pour les édifices, appentis, extensions n'ayant pas de rapport avec la construction principale ... à des fins de mise en valeur du patrimoine.

SECTION II : Conditions de l'occupation des sols

U - Article 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Définition : c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

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

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

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

2 - Voirie

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

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

✧ Toute voie nouvelle doit respecter les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et à mobilité réduite.

U - Article 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

✧ Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

- ✧ Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

3 - Eaux pluviales

- ✧ Le raccordement au réseau public est obligatoire
- ✧ Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain ou sur un terrain voisin et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.
- ✧ Des bassins de rétention pourront être imposés pour des opérations de lotissements, de permis groupés ou d'habitat collectif.
- ✧ Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

4 - Réseaux divers

- ✧ Lorsque les lignes publiques électriques et électroniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.
- ✧ Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- ✧ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une défense incendie correspondant à son importance et à sa destination.

U - Article 5 :

Superficie minimale des terrains constructibles

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

U - Article 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- ✧ Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces publics ou privés, ouverts à la circulation générale.
- ✧ Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
- ✧ Les constructions doivent être implantées :
 - soit avec un recul minimal de 6 mètres ;
 - soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines. dans ce cas, l'alignement avec la voie ou l'espace ouvert à la circulation générale doit être marquée par une clôture.

✧ **Dans le secteur Uh**, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie,
- soit à l'alignement de fait des bâtiments existants.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

Exceptions :

Pour une reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée si cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

Le retrait peut être nul ou diminué dans les cas suivants :

- une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;
- lorsqu'il s'agit de la création d'annexes accolées à une construction principale ;
- lorsqu'il s'agit d'une extension adossée sur une construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de création d'un équipement public ;
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé ou si le terrain est bordé par plusieurs voies ;
- pour tenir compte de l'environnement, de la configuration parcellaire, de considérations techniques et architecturales ;
- Dans le **secteur Uh**, pour des annexes sous réserve d'une bonne insertion dans l'ordonnancement de la rue.

Les dispositions définies par le présent article ne sont pas applicables aux voies non carrossables et aux voies non ouvertes à la circulation publique.

U - Article 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale :

✧ La construction en limite séparative est autorisée. **Dans le secteur Uh**, la construction doit être implantée sur au moins une limite séparative.

✧ Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché et être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

✧ Les annexes d'une emprise au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage peuvent être édifiées en limites séparatives ou à une distance minimale de 1 mètre.

✧ Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

Exceptions :

✧ Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.

U - Article 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les constructions affectées à des usages autres que l'habitation, non contigües sur une même propriété, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres.

U - Article 9

Emprise au sol des constructions

✧ L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain excepté pour la reconstruction de bâtiments existants, la réhabilitation ou l'amélioration de l'habitat ancien, les locaux à usage commercial, artisanal ou tertiaire et ceux destinés à recevoir du public, pour lesquels un dépassement est admis, s'il n'entraîne pas une gêne pour le voisinage.

U - Article 10

Hauteur maximale des constructions

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

✧ La hauteur maximale des installations et des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

✧ Dans le secteur Uh, la hauteur de toute construction nouvelle à usage d'habitation ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

✧ La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

✧ Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale

✧ Une hauteur supérieure peut être admise pour les équipements publics hospitaliers, et les immeubles collectifs.

Les dispositions des hauteurs ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau ...).

U - Article 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Construction et paysage urbain

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

1 - Adaptation au sol

- ✧ La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
- ✧ Les sous-sols éventuels ne doivent pas dépasser de plus de 0,5 mètre le niveau du sol naturel.
- ✧ Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée ne peuvent dépasser de 0,5 mètre le niveau du sol naturel.
- ✧ En raison de la nature argileuse et imperméable des sols, des fondations adaptées sont nécessaires. Le plancher du rez-de-chaussée doit être surélevé par rapport au terrain naturel d'un minimum 20 cm.

2- Aspect des constructions de style architectural traditionnel tourangeau

- ✧ Toute construction ou ouvrage s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région tourangelles est interdite.

2a – Façades des constructions à usage d'habitation

- ✧ Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons « sable » ou de teinte naturelle « pierre du pays », à l'exclusion du blanc pur.
- ✧ Les pignons et façades doivent être confectionnés de matériaux de nature et de couleur homogène. Ils doivent être revêtus d'enduits talochés, riflés coupés ou ribés.
- ✧ Sont interdits : toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois), les décors de moellons traités en enduits, les appareillages de type opus incertum, les parements de pierre de taille éclatée.
- ✧ Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Dans le secteur Uh, les règles suivantes s'ajoutent :

- ✧ Les enduits de façades doivent être, de préférence, brossés ou talochés et les enduits des éventuels encadrements et modénatures, lissés.
- ✧ Les pignons et façades doivent être confectionnés de matériaux de nature et de couleur homogène.

2b – Toitures

- ✧ Les toitures à pentes sont obligatoires.
- ✧ La pente générale des toitures doit être de 40° minimum pour les bâtiments principaux.
- ✧ Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile traditionnelle ou des matériaux d'aspect semblable teinté dans la masse. En cas d'extension le matériau existant doit être maintenu.
- ✧ Les matériaux à pose losangée, les tôles ondulées, les accessoires décoratifs sont interdits.
- ✧ Les saillies de toitures en pignon ne doivent pas excéder 25 à 30 cm.
- ✧ Dans **le secteur Uh** : le zinc, pré patiné dans les tons de gris, est autorisé pour les constructions neuves et les annexes.
- ✧ Les matériaux ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.
- ✧ Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions. Ils ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

2c - Percements

- ✧ Les percements doivent garantir le bon équilibre et l'unité des façades. Ils doivent répondre à une logique d'alignement vertical ou horizontal.
- ✧ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes. Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites.
- ✧ Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.
- ✧ Les menuiseries, garde-corps, volets, portes... doivent être d'un coloris en harmonie avec les enduits de façades et traités de façon unitaire.
- ✧ Dans le secteur Uh, les couleurs des menuiseries doivent être hiérarchisées selon leur fonction (porte, fenêtres, etc.) et diversifiées. Le ton des menuiseries est toujours plus soutenu (plus fort) que le ton de l'enduit de façade. Les portes d'entrée et de grange pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur.

2d - Restauration des bâtiments anciens

- ✧ Les constructions traditionnelles existantes ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect du style et des matériaux d'origine.

- ✧ Les éléments de modénature d'origine doivent être conservés ou rétablis.
- ✧ Dans le secteur Uh, les matériaux utilisés doivent être : moellons enduits, pierre de taille, éléments de briques pour les encadrements ou les décors. L'isolation thermique par l'extérieur devra tenir compte des propriétés respirantes de la façade.

2e - Les constructions protégées au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Les règles suivantes s'ajoutent aux règles énoncées précédemment.

- ✧ Les constructions traditionnelles existantes ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect du style et des matériaux d'origine.
- ✧ Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière. Les éléments de modénature et de décor de la façade doivent être conservés et restaurés.
- ✧ Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, toutefois des dispositifs alternatifs ne modifiant pas l'aspect de la façade, tels que les enduits naturels isolants sont autorisés (enduit chaux-chanvre, enduits écologiques, etc.).
- ✧ Le percement de nouvelles baies sur les façades des constructions protégées est autorisé à condition de s'inscrire dans la composition et les rythmes de la façade existante (positionnement dans une travée, proportions équivalentes aux baies existantes, etc.).
- ✧ Ne sont autorisées que les menuiseries métallique et bois. L'emploi de matériaux plastiques pour les menuiseries est interdit.
- ✧ Les clôtures sont soumises aux règles précisées au paragraphe 5.

3- Architecture contemporaine et éco habitat à l'exception du secteur Uh

- ✧ Toute architecture de style contemporain ou et faisant appel à des techniques nouvelles d'éco conception est autorisée.
- ✧ Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux constructions de style architectural contemporain et d'éco habitat.
- ✧ L'ensemble des dispositifs architecturaux, matériaux et techniques visant à promouvoir un habitat écologique est autorisé : ex. toitures terrasses végétalisées, ossatures et bardages, bois, panneaux solaires ou photovoltaïques, dispositif d'économie d'énergies ou de production d'énergies renouvelables, persiennes, récupérateurs d'eaux de pluie, éoliennes individuelles (sous réserve du respect des normes relatives au bruit...).

3bis – Constructions et développement durable dans le secteur Uh

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) sont implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit. Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

4- Annexes

- ✧ Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux annexes visant à promouvoir des constructions de style architectural contemporain ou d'éco habitat.
- ✧ Les constructions annexes en maçonnerie doivent être revêtues d'enduits de nature et de couleur homogène, identiques à celui des bâtiments principaux.
- ✧ La couverture des bâtiments annexes et autres constructions doivent être de nature et de couleur similaires à celui du bâtiment principal. Pour les annexes en maçonnerie elle sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le volume d'habitation.

Dans le secteur Uh, les matériaux de couverture des annexes peuvent être différents de ceux du bâtiment principal (ardoises naturelles ou tuiles).

- ✧ Les abris de jardin doivent être de couleur similaire aux matériaux traditionnels (bois, ton pierre) ou permettant une bonne intégration au site (gris, vert, brun). Les matériaux de couverture doivent être de couleur similaire aux matériaux de couverture traditionnels (teinte tuile ou ardoise).
- ✧ Les verrières et vérandas doivent être réalisées en harmonie avec les matériaux et les couleurs constituant les façades du bâtiment existant.

5 - Clôtures

- ✧ Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.
- ✧ Elles doivent être constituées :
 - soit d'un mur plein enduit d'un ton sable ou de teinte naturelle « pierre de pays ».
 - soit par une haie vive en avant de laquelle une murette éventuelle ne peut excéder 0,60 m de haut, sauf impératif technique, ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Compte tenu de la configuration naturelle du terrain une adaptation sera admise (ex : terrain en surélévation par rapport à la voie).
 - soit par un grillage, grille lice ou dispositif à claire voie.
- ✧ La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre sur la voie publique et de 1,80 mètre en limites séparatives, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.
- ✧ A l'intersection des voies où le manque de visibilité peut mettre en cause la sécurité des usagers de la route, la hauteur de la haie et/ou de la clôture pourra être réduite.
- ✧ Les clôtures en panneaux de bois, brandes, imitation de végétaux en plastique sont interdites en façade de rue.
- ✧ Les murs traditionnels existants doivent être préservés et restaurés.

Dans le secteur Uh, les règles suivantes s'ajoutent :

- ✧ En limite avec l'espace public, elles doivent être constituées :
 - soit d'un mur plein enduit d'un ton sable ou de teinte naturelle « pierre de pays ».
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...).

En limite séparative, elles doivent être constituées d'un mur plein maçonné ou d'une haie vive d'essences mixtes doublée d'un grillage souple.

Les bâches en plastique sont interdites en limites séparatives et en limite avec l'espace public.

U - Article 12

Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

- ✧ Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.
- ✧ Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- ✧ Il n'est pas fixé de règle pour des projets visant à un changement de destination d'un bâtiment existant.
- ✧ Les aires de stationnement doivent respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des personnes handicapées.

U - Article 13

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

- ✧ Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer au caractère verdoyant des quartiers.
- ✧ En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain, à raison :
 - d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace non boisé et libre de construction,
 - d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement,
 - en plus des dispositions précédentes concernant chaque terrain, pour toute opération d'aménagement d'ensemble, 1/10^{ème} de la superficie doit être planté d'arbres de haute tige par le constructeur ou le lotisseur. Dans le cas d'opérations supérieures à 10 lots constructibles ou 10 logements, cet espace vert doit être ouvert au public et être le moins morcelé possible.
 - les essences locales sont à privilégier.
 - Les plantations existantes doivent être conservées (arbres isolés importants, groupements d'arbres, etc.).

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation des sols

U - Article 14

Coefficient maximal d'occupation du sol

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

ZONE UC

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond aux zones d'activités de l'Arche d'Oé, du Haut Chemin, de la gare et de la Martinière.

Les dispositions réglementaires ont pour objectifs de favoriser l'implantation et le développement des activités économiques à caractère industriel, artisanal, commercial et tertiaire.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

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

Constructions détruites par sinistre :

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

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

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

Fouilles archéologiques :

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

Protection des monuments historiques :

Dans le secteur couvert par le rayon de protection des monuments historiques, des prescriptions plus contraignantes que les règles générales du règlement pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes de construction.

Risque de mouvement de terrain et de cavités souterraines :

Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter les obligations et les normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques, afin d'en limiter les conséquences (voir annexe du présent dossier de PLU).

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

UC - Article 1

Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

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

UC - Article 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

✧ Sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités tertiaires, artisanales, industrielles, à l'exception des établissements classés SEVESO.
- les entrepôts et les aires de stockage de produits destinés à la vente ou à l'exposition.
- les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage de risques et nuisances particulières et que les précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- les habitations et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements.
- les équipements collectifs et publics liés au fonctionnement de la zone (ex : restaurant d'entreprise...).
- les antennes relais sur pylônes.
- la réhabilitation, l'extension et le changement de destination d'installations et de bâtiments existants pour des usages d'activités.

SECTION II : Conditions de l'occupation des sols

UC - Article 3

Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Définition : c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

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

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

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

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Toute nouvelle voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

Tous les accès internes et externes à la zone doivent permettre à tout véhicule automobile d'entrer et de sortir sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur les voies publiques ou privées. Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Toute voie nouvelle doit respecter les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

UC - Article 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

✧ Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

✧ Le raccordement au réseau public est obligatoire.

✧ Les installations industrielles, artisanales et logistiques ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré épurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

3 - Eaux pluviales

✧ Le raccordement au réseau public est obligatoire.

✧ Si le réseau public est insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur le terrain ou sur un terrain voisin et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celle de l'opération projetée.

- ✧ Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.
- ✧ Des bassins de rétentions de pluies d'orage pourront être imposés pour les opérations d'aménagement d'ensemble.
- ✧ Les eaux pluviales devront être traitées par un séparateur débourbeur à hydrocarbures si la surface des aires de stationnement est supérieure à 10 véhicules équivalents.

4 - Réseaux divers

- ✧ Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.
- ✧ Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, l'enterrement des réseaux est obligatoire.
- ✧ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une défense incendie correspondant à son importance et à sa destination.

UC - Article 5

Superficie minimale des terrains constructibles

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

UC - Article 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ✧ Toute construction doit être implantée au moins à :
 - 25 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation, pour les bâtiments à usage commercial et industriel.
 - 10 mètres de l'alignement des chemins départementaux ou des routes nationales non classées à grande circulation.
 - 7 mètres de l'alignement des autres voies.

Les dispositions définies par le présent article ne sont pas applicables aux voies non carrossables et aux voies non ouvertes à la circulation publique.

UC – Article 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ✧ Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché et être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- ✧ Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.

✧ La construction en limite(s) séparative(s) peut être autorisée si toutes les précautions en matière de sécurité, notamment contre les incendies, sont prises (ex : murs coupe-feu).

UC - Article 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les constructions affectées à des usages autres que l'habitation, non contigües sur une même propriété, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres.

UC - Article 9

Emprise aux sols des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

UC - Article 10

Hauteur maximale des constructions

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

✧ La hauteur maximale des installations et des bâtiments principaux est fixée à 10 mètres.

✧ Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

✧ Les dispositions des hauteurs ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau ...).

UC - Article 11

Aspect extérieur des constructions

Construction et paysage urbain

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

1- Bâtiments à usage d'habitation

✧ Les bâtiments d'habitation, qui sont nécessaires en application de l'article UC 2, feront l'objet d'une intégration architecturale avec les bâtiments d'activité (volumétrie, matériaux...).

2- Bâtiments à usage d'activités

- ✧ Le choix des volumes et des matériaux doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et l'activité de l'entreprise.
- ✧ Les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.
- ✧ Les ouvrages en maçonnerie de parpaings doivent être enduits.
- ✧ L'ensemble des dispositifs architecturaux, matériaux et techniques visant à promouvoir des bâtiments écologiques est autorisé : ex. toitures terrasses végétalisées, ossatures et bardages bois, panneaux solaires ou photovoltaïques, dispositifs d'économie d'énergies ou de production d'énergies renouvelables, persiennes, annexes pour le stationnement de deux roues, le tri des déchets, récupérateurs d'eau pluviale, éoliennes individuelles...
- ✧ Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions. Ils ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

3- Clôtures

- ✧ La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf impératif spécifique de sécurité.
- ✧ Elles doivent être constituées par des grillages ou panneaux de grilles rigides avec maillage rectangulaire ou carré, doublés éventuellement d'une haie vive.

UC – Article 12

Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services, du personnel et de la clientèle.

Les aires de stationnement doivent respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des personnes handicapées.

UC – Article 13

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

- ✧ Tout espace libre doit être aménagé et convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.
- ✧ Les dépôts et stockages de matériaux ou de produits non destinés à la vente ou à l'exposition ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et porter atteinte à l'environnement, ni au voisinage.
- ✧ Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

- ✧ Chaque terrain laissé libre doit être plantée à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 100 m².
- ✧ Des écrans végétaux, des plantations d'alignement, peuvent être imposés autour de toutes implantations autres que les habitations.
- ✧ Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

UC – Article 14

Coefficient maximal d'occupation du sol

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

ZONE 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER À COURT TERME

ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone 1AU est une zone ouverte à l'urbanisation qui pourra être urbanisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble cohérente.

Elle comprend plusieurs sites qui sont situés soit au sein de l'espace urbanisé, soit en continuité de celui-ci.

Les secteurs à vocation dominante résidentielle (1AUx) :

- les secteurs 1AUx1 et 1AUx2 n'apparaissent plus dans le règlement ni sur les plans de zonage car ils ont été réalisés ;
- les secteurs 1AUx3 et 1AUx4 correspondent aux deux tranches du site de la Saintrie ; le secteur 1AUx3 pourra recevoir de l'habitat collectif ;
- le secteur 1AUx correspond au site de la rue de la Martinière et à celui de la gare ;
- le secteur 1AUxe correspond au site de la Borde.

Les objectifs règlementaires permettent de créer de nouveaux quartiers en assurant la mixité de l'habitat en parfaite intégration avec l'urbanisation actuelle.

Le secteur destiné aux activités tertiaires, de services, industrielles, artisanales (1AUy).

Le règlement de la zone 1AU est articulé en deux parties :

- le règlement des secteurs à vocation dominante résidentielle 1AUx ;
- le règlement du secteur à vocation d'activité économique 1AUy.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

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

Constructions détruites par sinistre :

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

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

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

Fouilles archéologiques :

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

Protection des monuments historiques :

Dans le secteur couvert par le rayon de protection des monuments historiques, des prescriptions plus contraignantes que les règles générales du règlement pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes de construction.

Risque de mouvement de terrain et de cavités souterraines :

Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter les obligations et les normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques, afin d'en limiter les conséquences (voir annexe du présent dossier de PLU).

Règlement des secteurs de la zone 1AU à vocation dominante résidentielle (1AUx)

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

1AUx/1AUx3/1AUx4/1AUxe - Article 1

Occupations et utilisations des sols interdits :

Toute construction ou occupation des sols à l'exception de celles visées à l'article 2.

1AUx/1AUx3/1AUx4/1AUxe - Article 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Sont admises à conditions :

- de respecter les principes d'aménagement et de programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- d'être intégrées dans une opération cohérente, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante ;
- d'être urbanisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant chacune sur la totalité du site concerné ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, les changements de destination, les équipements, les services et activités tertiaires, commerces et établissements publics et leurs annexes s'intégrant dans le schéma d'aménagement d'ensemble du secteur ;
- les bassins de rétention des eaux pluviales ;
- les antennes relais sur pylônes.

L'urbanisation du secteur 1AUx4 est conditionnée à l'achèvement de l'opération 1AUx3.

Dans le secteur 1AUxe :

Les constructions citées ci-avant ne pourront être acceptées que sous réserve de correspondre à une opération comprenant au minimum 160 logements sur la totalité du secteur 1AUxe et intégrant 32% minimum de logements aidés sur la totalité du secteur 1AUxe, en application des articles L.151-26 et L.151-15 du Code de l'urbanisme.

SECTION II : Conditions de l'occupation des sols

1AUx/1AUx3/1AUx4/1AUxe - Article 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Définition : c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée.

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

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

2 - Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour, à moins, pour le secteur 1AUxe uniquement, qu'un point de collecte des ordures ménagères soit prévu à chaque entrée d'impasse.

Toute voie nouvelle doit respecter les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et à mobilité réduite.

1AUx/1AUx3/1AUx4/1AUxe - Article 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les eaux de pluie collectées 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.

2 - Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

3 - Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire

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

Des bassins de rétention pourront être imposés pour des opérations de lotissements, de permis groupés ou d'habitat collectif.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

4 - Réseaux divers

Lorsque les lignes publiques électriques et électroniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une défense incendie correspondant à son importance et à sa destination.

1AUx/1AUx3/1AUx4/1AUxe - Article 5

Taille minimale des terrains

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

1AUx/1AUx3/1AUx4/1AUxe - Article 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Définition

Voie : on entend par voie, les voies publiques ou privées, comportant les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules et des personnes.

Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

Les constructions principales doivent être implantées entre 0 et 6 mètres de la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Le long de la rue Paul-Emile Victor, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

Pour une reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée si cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

Le retrait peut être nul ou diminué dans les cas suivants :

- une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;
- lorsqu'il s'agit de la création d'annexes accolées à une construction principale ;
- lorsqu'il s'agit d'une extension adossée sur une construction existante ;
- lorsqu'il s'agit de la création d'un équipement public ;
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé ou si le terrain est bordé par plusieurs voies ;
- pour tenir compte de l'environnement, de la configuration parcellaire, de considérations techniques et architecturales.

Les dispositions définies par le présent article ne sont pas applicables aux voies non carrossables et aux voies non ouvertes à la circulation publique.

Au sein du secteur 1AUxe uniquement :
--

Les dispositions ci-après 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 règle :

Afin de structurer les voies de desserte, les places et placettes et autres emprises publiques et reprendre la logique d'implantation du bâti dans le centre ancien, la forme urbaine générée par l'urbanisation du secteur devra privilégier les accroches bâties à l'alignement (façade entière, pignon, un retour du bâtiment...), sans que l'on soit obligatoirement dans un systématisme. Des implantations en retrait sont autorisées, dans le cadre d'un parti pris urbanistique (qualification et structuration de l'espace public, permettre des plantations en pied de façade...) ou par des contraintes techniques telles que celles liées à des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt public (équipement collectif), le raccordement aux réseaux, l'orientation des façades principales optimale pour bénéficier des apports gratuits du soleil, le droit au soleil, la prise en compte de l'intimité...

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.

1AUx/1AUx3/1AUx4/1AUxe - Article 7 :

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Règle générale :

La construction en limite séparative est autorisée.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite peut ne pas être inférieure à 3 mètres.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

Exceptions :

Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.

Au sein du secteur 1AUxe :

Les dispositions ci-après 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.

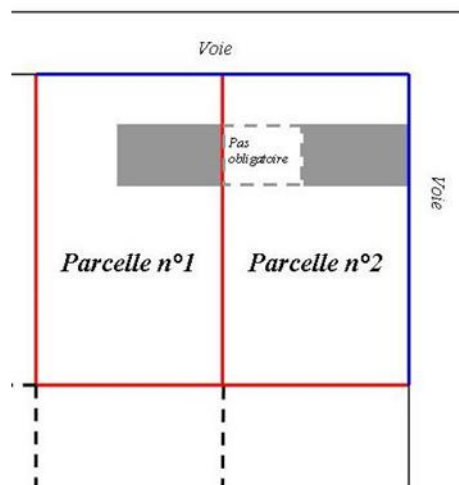
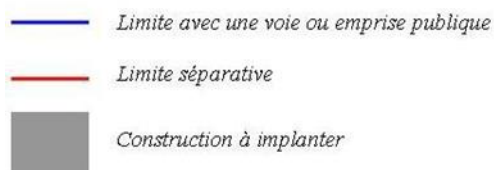
1 - Expression de la règle :

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 terrain, sauf lorsque le terrain concerné est bordé par 2 voies ou emprises publiques et que la construction est implantée à l'alignement de l'une de ces 2 voies ou emprises publiques (cf. schéma illustratif ci-dessous). La marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative est de 1 m par rapport à cette limite.

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

Parcelle n°1 = Parcelle entrant dans la règle générale pour laquelle l'implantation en limite séparative est obligatoire (quelle que soit la limite séparative prise en compte : limite séparative latérale ou de fond de parcelle).

Parcelle n°2 = Parcelle entrant dans le cas de figure des parcelles bordées par 2 voies ou emprises publiques. Dans ce cas, si la construction est implantée à l'alignement d'une voie ou emprise publique, il n'y a pas obligation qu'elle soit implantée sur une limite séparative.



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.

1AUx/1AUx3/1AUx4/1AUxe - Article 8 :**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

Les constructions affectées à des usages autres que l'habitation, non contiguës sur une même propriété, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres.

Au sein du secteur 1AUxe et 1AUx :

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

1AUx/1AUx3/1AUx4/1AUxe - Article 9 :**Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain excepté pour la reconstruction de bâtiments existants, la réhabilitation ou l'amélioration de l'habitat ancien, les locaux à usage commercial, artisanal ou tertiaire et ceux destinés à recevoir du public, pour lesquels un dépassement est admis, s'il n'entraîne pas une gêne pour le voisinage.

Au sein du secteur 1AUxe uniquement :

Cet article n'est pas réglementé.

Au sein des secteurs 1AUx3 et 1AUx4 :

L'emprise au sol maximale est de 50%. Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

1AUx/1AUx3/1AUx4/1AUxe - Article 10 :**Hauteur maximale des constructions**

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

Au sein du secteur 1AUx uniquement :

La hauteur maximale des installations et des constructions est fixée à l'équivalent d'un R+1+ un seul niveau de combles ou R+1+un seul niveau d'attique.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation est fixée à 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale

Dans le secteur 1AUx3 :

La hauteur maximale des installations et des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les étages en retrait sont autorisés dans la limite de la hauteur maximale autorisée. Au-dessus de la hauteur maximale, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble qui ne doit comporter qu'un niveau aménageable.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

Dans les secteurs 1Aux et 1AUx4 :

La hauteur maximale des installations et des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les étages en retrait sont autorisés dans la limite de la hauteur maximale autorisée.

La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure peut être admise pour les équipements publics hospitaliers, et les immeubles collectifs.

Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

Exceptions s'appliquant dans toute la zone :

Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

Les dispositions des hauteurs ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau ...).

1AUx/1AUx3/1AUx4/1AUxe - Article 11 :

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

1- Construction et paysage urbain

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

2- Adaptation au sol

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

Les sous-sols éventuels ne doivent pas dépasser de plus de 0,5 mètre le niveau du sol naturel, à l'exception du secteur 1AUxe, où les sous-sols sont interdits.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée ne peuvent dépasser de 0,5 mètre le niveau du sol naturel.

En raison de la nature argileuse et imperméable des sols, des fondations adaptées sont nécessaires. Le plancher du rez-de-chaussée doit être surélevé par rapport au terrain naturel d'au minimum 20 cm.

3- Aspect des constructions de style architectural traditionnel tourangeau

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

3a – Façades des constructions à usage d'habitation

Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons « sable » ou de teinte naturelle « pierre du pays », à l'exclusion du blanc pur.

Les pignons et façades doivent être confectionnés de matériaux de nature et de couleur homogène. Ils doivent être revêtus d'enduits talochés, riflés coupés ou ribés.

Sont interdits : toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois), les décors de moellons traités en enduits, les appareillages de type opus incertum, les parements de pierre de taille éclatée.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

3b – Toitures

La construction doit présenter une toiture soit à pente soit avec une alternance entre pente et toiture-terrasse. La pente générale des toitures doit être de 40° minimum pour les bâtiments principaux à l'exception des bâtiments collectifs où la pente peut être plus faible. Des éléments de liaison entre deux constructions peuvent être en toiture terrasse ainsi que pour les bâtiments annexes (garages).

Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile traditionnelle ou des matériaux d'aspect semblable teinté dans la masse. En cas d'extension le matériau existant doit être maintenu.

Les matériaux à pose losangée, les tôles ondulées, les accessoires décoratifs sont interdits.

Les saillies de toitures en pignon ne doivent pas excéder 25 à 30 cm.

Les matériaux ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions. Ils ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

3c - Percements

Les percements doivent garantir le bon équilibre et l'unité des façades. Ils doivent répondre à une logique d'alignement vertical ou horizontal.

Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes... doivent être d'un coloris en harmonie avec les enduits de façades et traités de façon unitaire.

La lucarne doit recevoir un couvrement qui garantisse une intégration architecturale de qualité.

3d – Restauration des bâtiments anciens

Les constructions traditionnelles existantes ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect du style et des matériaux d'origine.

Les éléments de modénature d'origine doivent être conservés ou rétablis.

4- Architecture contemporaine et éco habitat

Toute architecture faisant appel à des techniques nouvelles d'éco conception est autorisée.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux constructions de style architectural contemporain ou et d'éco habitat.

L'ensemble des dispositifs architecturaux, matériaux et techniques visant à promouvoir un habitat écologique est autorisé : ex. toitures terrasses végétalisées, ossatures et bardages, bois, panneaux solaires ou photovoltaïques, dispositif d'économie d'énergies ou de production d'énergies renouvelables, persiennes, récupérateurs d'eaux de pluie, éoliennes individuelles (sous réserve du respect des normes relatives au bruit...).

5- Annexes

Les constructions annexes en maçonnerie doivent être revêtues d'enduits de nature identiques à celui des bâtiments principaux.

Les matériaux de couverture des annexes peuvent être différents de ceux du bâtiment principal (ardoises naturelles ou tuiles).

Les abris de jardin doivent être de couleur similaire aux matériaux traditionnels (bois, ton pierre) ou permettant une bonne intégration au site (gris, vert, brun). Les matériaux de couverture doivent être de couleur similaire aux matériaux de couverture traditionnels (teinte tuile ou ardoise).

Les verrières et vérandas doivent être réalisées en harmonie avec les matériaux et les couleurs constituant les façades du bâtiment existant.

6 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

En limite avec l'espace public, elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit d'un ton sable ou de teinte naturelle « pierre de pays ».
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...).

En limite séparative, elles doivent être constituées d'un mur plein maçonné ou d'une haie vive d'essences mixtes doublée d'un grillage souple.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre sur la voie publique et de 1,80 mètre en limites séparatives, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

A l'intersection des voies où le manque de visibilité peut mettre en cause la sécurité des usagers de la route, la hauteur de la haie et/ou de la clôture pourra être réduite.

Les murs traditionnels existants doivent être préservés et restaurés.

Les clôtures en panneaux de bois, brandes, imitation de végétaux en plastique sont interdites en façade de rue.

Les bâches en plastique sont interdites en limites séparatives et en limite avec l'espace public.

Au sein du secteur 1AUx uniquement :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

La hauteur maximale des éventuelles clôtures est de 2 m. Les éventuelles clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein en pierres ou bien enduit d'un ton sable ou de teinte naturelle « pierre de pays » ;
- d'un mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie, d'un grillage ou de lices en bois, doublée par 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...), le mur ne pouvant dépasser une hauteur de 0,80 m ;

- soit par 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...) en avant de laquelle une murette éventuelle ne peut excéder 0,60 m de haut, sauf impératif technique, ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Compte tenu de la configuration naturelle du terrain une adaptation sera admise (ex : terrain en surélévation par rapport à la voie) ;
- soit par un grillage, grille lisse ou dispositif à claire voie doublée par 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...).

1AUx/1AUx3/1AUx4/1AUxe - Article 12

Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

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

Les aires de stationnement doivent respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des personnes handicapées.

Au sein du secteur 1AUxe uniquement :

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public. Exemples : sous forme d'un garage, carports ou d'emplacements ou 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. De plus, au moins 1 place pour 2 logements doit être prévue sur l'espace public (stationnement visiteur).

Les aires de stationnement réalisées sur l'espace public doivent respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des personnes handicapées.

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

Au sein des secteurs 1AUx3 et 1AUx4 :

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Les aires de stationnement réalisées sur l'espace public doivent respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des personnes handicapées.

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

Les normes concernant le stationnement automobile sont les suivantes :

- Habitation :
 - T1 et T2 : 1 place minimum par logement
 - T3 et plus grand : 2 places par logement
- Résidence seniors : 1,5 places pour 2 logements auxquels s'ajoute 1 place visiteur minimum une par tranche de 10 logements

1AUx/1AUx3/1AUx4/1AUxe - Article 13

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

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

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

- d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace non boisé et libre de construction,
- d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement,
- en plus des dispositions précédentes concernant chaque terrain, pour toute opération d'aménagement d'ensemble, 1/10^{ème} de la superficie doit être planté d'arbres de haute tige par le constructeur ou le lotisseur. **A l'exception du secteur 1AUxe**, dans le cas d'opérations supérieures à 10 lots constructibles ou 10 logements, cet espace vert doit être ouvert au public et être le moins morcelé possible.
- les essences locales sont à privilégier.
- les plantations existantes doivent être conservées (arbres isolés importants, groupements 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.).

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, un traitement paysager intégrateur et qualitatif doit être réalisé au long des lisières est et sud du secteur 1AUxe de la Borde, tout en ménageant des percées visuelles sur les grands paysages. Ce traitement paysager prendra la forme d'une haie arbustive et arborée d'essences et de strates arbustives variées et/ou de bosquets arborés plantés de manière aléatoire. Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, il sera parcouru par un cheminement piétonnier.

Dans le secteur de la Saintrie, le futur axe Nord/Sud doit être paysagé : ces plantations variées doivent contribuer à créer une ambiance rurale.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation des sols

1AUx/1AUx3/1AUx4/1AUxe - Article 14

Coefficient maximal d'Occupation du Sol

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

SECTION IV : Performances énergétiques et environnementales et infrastructures et réseaux de communications électroniques

1AUx/1AUx3/1AUx4/1AUxe - Article 15

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Cet article n'est règlementé que pour le secteur 1AUxe.

Au sein du secteur 1AUxe uniquement :
--

Les constructions devront présenter une consommation énergétique liée au chauffage équivalente à la norme RT2012 -10%, à savoir une consommation énergétique inférieure à 45 kWh/m²/an.

1AUx/1AUx3/1AUx4/1AUxe - Article 16

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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.

Règlement du secteur de la zone 1AU à vocation d'activité économique (1AUy)

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

1AUy - Article 1

Occupations et utilisations des sols interdits

Toute construction ou occupation des sols à l'exception de celles visées à l'article 2 est interdite.

1AUy - Article 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les opérations d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du secteur destinées aux activités industrielles, artisanales, tertiaires et de services ;
- les habitations et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ;
- Les bassins de rétention des eaux pluviales ;
- Les antennes relais sur pylônes.

SECTION II : Conditions de l'occupation des sols

1AUy - Article 3

Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Définition : c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée.

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

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

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Toute nouvelle voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

Tous les accès internes et externes à la zone doivent permettre à tout véhicule automobile d'entrer et de sortir sans avoir à effectuer des manœuvres dangereuses sur les voies publiques ou privées.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Toute voie nouvelle doit respecter les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

1AUy - Article 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Les installations industrielles, artisanales et logistiques ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré épurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Si le réseau public est insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur le terrain ou sur un terrain voisin et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celle de l'opération projetée.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Des bassins de rétentions de pluies d'orage pourront être imposés pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

Les eaux pluviales devront être traitées par un séparateur débourbeur à hydrocarbures si la surface des aires de stationnement est supérieure à 10 véhicules équivalents.

4 - Réseaux divers

Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une défense incendie correspondant à son importance et à sa destination.

1AUy - Article 5

Superficie minimale des terrains constructibles

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

1AUy - Article 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée au moins à :

- 25 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation, pour les bâtiments à usage commercial et industriel.
- 10 mètres de l'alignement des chemins départementaux ou des routes nationales non classées à grande circulation.
- 7 mètres de l'alignement des autres voies.

Les dispositions définies par le présent article ne sont pas applicables aux voies non carrossables et aux voies non ouvertes à la circulation publique.

1AUy – Article 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché et être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.

La construction en limite(s) séparative(s) peut être autorisée si toutes les précautions en matière de sécurité, notamment contre les incendies, sont prises (ex : murs coupe-feu).

1AUy - Article 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les constructions affectées à des usages autres que l'habitation, non contiguës sur une même propriété, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres.

1AUy - Article 9

Emprise aux sols des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

1AUy - Article 10

Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des installations et des bâtiments principaux est fixée à 10 mètres.

Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les antennes relais sur pylône.

1AUy - Article 11

Aspect extérieur des constructions

Construction et paysage urbain

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

1 – Bâtiments à usage d'habitation

- ✧ Les bâtiments d'habitation, qui sont nécessaires en application de l'article 1AU2, feront l'objet d'une intégration architecturale avec les bâtiments d'activité (volumétrie, matériaux...).

2 – Bâtiments à usage d'activités

- ✧ Le choix des volumes et des matériaux doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et l'activité de l'entreprise.
- ✧ Les matériaux en doivent être ni brillants, ni réfléchissants.
- ✧ Les ouvrages en maçonnerie de parpaings doivent être enduits.

✧ L'ensemble des dispositifs architecturaux, matériaux et techniques visant à promouvoir des bâtiments écologiques est autorisé : ex. toitures terrasses végétalisées, ossatures et bardages bois, panneaux solaires ou photovoltaïques, dispositifs d'économie d'énergies ou de production d'énergies renouvelables, persiennes, annexes pour le stationnement de deux roues, le tri des déchets, récupérateurs d'eau pluviale, éoliennes individuelles...

3 - Clôtures

- ✧ La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf impératif spécifique de sécurité.
- ✧ Elles doivent être constituées par des grillages ou panneaux de grilles rigides avec maillage rectangulaire ou carré, doublés éventuellement d'une haie vive.

1AUy – Article 12 :

Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services, du personnel et de la clientèle.

Les aires de stationnement doivent respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des personnes handicapées.

1AUy – Article 13 :

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations.

Tout espace libre doit être aménagé et convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.

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

Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.

Chaque terrain laissé libre doit être plantée à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 100 m².

Des écrans végétaux, des plantations d'alignement, peuvent être imposés autour de toutes implantations autres que les habitations.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

1AUy – Article 14 :

Coefficient maximal d'occupation du sol

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

ZONE AU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER À MOYEN ET LONG TERME

ZONE AU

Caractère de la zone :

La zone comprend des parties de zones naturelles actuellement peu ou non équipées où l'urbanisation est prévue à terme.

Ces espaces sont réservés à l'urbanisation future, dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification du PLU prévue au Code de l'urbanisme.

Le changement d'affectation en zone U est décidé par délibération du Conseil Municipal qui devra tenir compte des objectifs de développement, des équipements existants, des terrains encore disponibles à la construction.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

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

Constructions détruites par sinistre :

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

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

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

Fouilles archéologiques :

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

Protection des monuments historiques :

Dans le secteur couvert par le rayon de protection des monuments historiques, des prescriptions plus contraignantes que les règles générales du règlement pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes de construction.

Risque de mouvement de terrain et de cavités souterraines :

Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter les obligations et les normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques, afin d'en limiter les conséquences (voir annexe du présent dossier de PLU).

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

AU - Article 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions nouvelles, les occupations du sol, les travaux, installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception de ceux visés à l'article AU 2

AU - Article 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés :

- ✧ la restauration de construction existante ou leur extension limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction principale.
- ✧ la reconstruction après sinistre dans la limite de 25 % en plus du volume existant.
- ✧ les infrastructures et services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- ✧ les changements de destination s'intégrant dans le schéma d'ensemble du secteur.
- ✧ les bassins de rétention des eaux pluviales.

Section II : Conditions de l'occupation des sols

AU - Article 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

Définition : c'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

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

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

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

2 - Voirie

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

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

✧ Toute voie nouvelle doit respecter les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées et à mobilité réduite.

AU - Article 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

✧ Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

✧ Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

3 - Eaux pluviales

✧ Le raccordement au réseau public est obligatoire

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

✧ Des bassins de rétention pourront être imposés pour des opérations de lotissements, de permis groupés ou d'habitat collectif.

✧ Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

4 - Réseaux divers

- ✧ Lorsque les lignes publiques électriques et électroniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.
- ✧ Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- ✧ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une défense incendie correspondant à son importance et à sa destination.

AU - Article 5

Superficie minimale des terrains constructibles

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

AU - Article 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ✧ Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces publics ou privés, ouverts à la circulation générale.
- ✧ Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.
- ✧ Les constructions principales doivent être implantées :
 - soit avec un recul minimal de 6 mètres
 - soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

Dans ce cas, l'alignement avec la voie ou l'espace ouvert à la circulation générale doit être marquée par une clôture.

Pour une reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée si cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

Le retrait peut être nul ou diminué dans les cas suivants :

- une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;
- lorsqu'il s'agit de la création d'annexes accolées à une construction principale ;
- lorsqu'il s'agit d'une extension adossée sur une construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'une opération d'habitat groupé ;
- lorsqu'il s'agit de la création d'un équipement public ;
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé ou si le terrain est bordé par plusieurs voies ;
- pour tenir compte de l'environnement, de la configuration parcellaire, de considérations techniques et architecturales.

Les dispositions définies par le présent article ne sont pas applicables aux voies non carrossables et aux voies non ouvertes à la circulation publique.

AU - Article 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Règle générale :

- ✧ La construction en limite séparative est autorisée.
- ✧ Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché et être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Exceptions :

- ✧ Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.

AU - Article 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Les constructions affectées à des usages autres que l'habitation, non contigües sur une même propriété, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres.

AU – Article 9

Emprise au sol des constructions

- ✧ L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain exceptée pour la reconstruction de bâtiments existants, la réhabilitation ou l'amélioration de l'habitat ancien, les locaux à usage commercial ou artisanal et ceux destinés à recevoir du public, pour lesquels un dépassement est admis, s'il n'entraîne pas une gêne pour le voisinage.

AU - Article 10

Hauteur maximale des constructions

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

- ✧ La hauteur maximale des installations et des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

- ✧ La hauteur maximale des bâtiments annexes à l'habitation est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.
- ✧ Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale

AU - Article 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Adaptation au sol

- ✧ La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
- ✧ Les sous-sols éventuels ne doivent pas dépasser de plus de 0,5 mètre le niveau du sol naturel.
- ✧ Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée ne peuvent dépasser de 0,5 mètre le niveau du sol naturel.
- ✧ En raison de la nature argileuse et imperméable des sols, des fondations adaptées sont nécessaires. Le plancher du rez-de-chaussée doit être surélevé par rapport au terrain naturel d'un minimum de 20 cm.

2 – Aspect des constructions de style architectural traditionnel tourangeau

- ✧ Toute construction ou ouvrage s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région tourangelles est interdite.

2a – Façades des constructions à usage d'habitation

- ✧ Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons « sable » ou de teinte naturelle « pierre du pays », à l'exclusion du blanc pur.
- ✧ Les pignons et façades doivent être confectionnés de matériaux de nature et de couleur homogène. Ils doivent être revêtus d'enduits talochés, riflés coupés ou ribés.
- ✧ Sont interdits : toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois), les décors de moellons traités en enduits, les appareillages de type opus incertum, les parements de pierre de taille éclatée.
- ✧ Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

2b – Toitures

- ✧ Les toitures à pentes sont obligatoires.
- ✧ La pente générale des toitures doit être de 40° minimum pour les bâtiments principaux.

- ✧ Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile traditionnelle ou des matériaux d'aspect semblable teinté dans la masse. En cas d'extension le matériau existant doit être maintenu.
- ✧ Les matériaux à pose losangée, les tôles ondulées, les accessoires décoratifs sont interdits.
- ✧ Les saillies de toitures en pignon ne doivent pas excéder 25 à 30 cm
- ✧ Les matériaux ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

2c - Percements

- ✧ Les percements doivent garantir le bon équilibre et l'unité des façades. Ils doivent répondre à une logique d'alignement vertical ou horizontal.
- ✧ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes. Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites.
- ✧ Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.
- ✧ Les menuiseries, garde-corps, volets, portes... doivent être d'un coloris en harmonie avec les enduits de façades et traités de façon unitaire.

2d – Restauration des bâtiments anciens

- ✧ Les constructions traditionnelles existantes ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect du style et des matériaux d'origine.
- ✧ Les éléments de modénature d'origine doivent être conservés ou rétablis.

3 - Architecture contemporaine et éco habitat

- ✧ Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles d'éco conception est autorisée.
- ✧ Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux constructions de style architectural contemporain ou d'éco habitat.
- ✧ L'ensemble des dispositifs architecturaux, matériaux et techniques visant à promouvoir un habitat écologique est autorisé : ex. toitures terrasses végétalisées, ossatures et bardages, bois, panneaux solaires ou photovoltaïques, dispositif d'économie d'énergies ou de production d'énergies renouvelables, persiennes, récupérateurs d'eaux de pluie, éoliennes individuelles (sous réserve du respect des normes relatives au bruit...).

4 - Annexes

- ✧ Les constructions annexes en maçonnerie doivent être revêtues d'enduits de nature et de couleur homogène, identiques à celui des bâtiments principaux.
- ✧ La couverture des bâtiments annexes et autres constructions doivent être de nature et de couleur similaires à celui du bâtiment principal. Pour les annexes en maçonnerie elle sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le volume d'habitation.

✧ Les abris de jardin doivent être de couleur similaire aux matériaux traditionnels (bois, ton pierre) ou permettant une bonne intégration au site (gris, vert, brun). Les matériaux de couverture doivent être de couleur similaire aux matériaux de couverture traditionnels (teinte tuile ou ardoise).

✧ Les verrières et vérandas doivent être réalisées en harmonie avec les matériaux et les couleurs constituant les façades du bâtiment existant.

5 - Clôtures

✧ Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.

✧ Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit d'un ton sable ou de teinte naturelle « pierre de pays ».
- soit par une haie vive en avant de laquelle une murette éventuelle ne peut excéder 0,60 m de haut, sauf impératif technique, ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Compte tenu de la configuration naturelle du terrain une adaptation sera admise (ex : terrain en surélévation par rapport à la voie).
- soit par un grillage, grille lice ou dispositif à claire voie.

✧ La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre sur la voie publique et de 1,80 mètre en limites séparatives, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

✧ À l'intersection des voies où le manque de visibilité peut mettre en cause la sécurité des usagers de la route, la hauteur de la haie et/ou de la clôture pourra être réduite.

✧ Les clôtures en panneaux de bois, brandes, imitation de végétaux en plastique sont interdites en façade de rue.

✧ Les murs traditionnels existants doivent être préservés et restaurés.

AU - Article 12

Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

✧ Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

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

✧ Il n'est pas fixé de règle pour des projets visant à un changement de destination d'un bâtiment existant.

✧ Les aires de stationnement doivent respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des personnes handicapées.

AU - Article 13

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

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

✧ En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain, à raison :

- d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace non boisé et libre de construction,
- d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement,
- en plus des dispositions précédentes concernant chaque terrain, pour toute opération d'aménagement d'ensemble, 1/10^{ème} de la superficie doit être planté d'arbres de haute tige par le constructeur ou le lotisseur. Dans le cas d'opérations supérieures à 10 lots constructibles ou 10 logements, cet espace vert doit être ouvert au public et être le moins morcelé possible.
- les essences locales sont à privilégier.
- les plantations existantes doivent être conservées (arbres isolés importants, groupements d'arbres, etc.).

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation des sols

AU – Article 14

Coefficient maximal d'occupation du sol

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

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE ZONE A

Caractère de la zone :

- ✧ La zone A correspond aux espaces agricoles. L'objectif du présent règlement est de préserver la vocation économique et naturelle de ces espaces.
- ✧ Un secteur Ad spécifique est prévu à la périphérie immédiate des exploitations agricoles pour autoriser les changements de destination de bâtiments existants liés à la diversification de l'activité agricole (ex : gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, vente à la ferme...).
- ✧ Un secteur Ae spécifique est prévu pour autoriser des équipements et locaux destinés à des activités équestres.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

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

Constructions détruites par sinistre :

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

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

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

Fouilles archéologiques :

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

Protection des monuments historiques :

Dans le secteur couvert par le rayon de protection des monuments historiques, des prescriptions plus contraignantes que les règles générales du règlement pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes de construction.

Risque de mouvement de terrain et de cavités souterraines :

Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter les obligations et les normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques, afin d'en limiter les conséquences (voir annexe du présent dossier de PLU).

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

A - Article 1

Occupations et utilisations des sols interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2 sont interdites.

A - Article 2

Occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont admises à condition :

✧ d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole.
- les constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires à une infrastructure ou à un service public.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantées à proximité des bâtiments de cette exploitation (moins de 100 mètres).
- la restauration de constructions existantes ou leur extension limitée à 50 % de l'emprise au sol de la construction principale pour les bâtiments à usage d'habitation, les bâtiments à usage agricole ne sont pas concernés.
- les antennes relais sur pylône

Dans le secteur Ad :

✧ Les changements de destination de bâtiments existants liés à la diversification de l'activité agricole (ex : gîtes, chambres d'hôtes, campings à la ferme, vente à la ferme...).

Dans le secteur Ae :

Uniquement, à condition de respecter le site et l'environnement, et de ne procéder à aucun déboisement :

✧ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'un centre équestre.

SECTION II : Conditions de l'occupation des sols

A - Article 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

✧ Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité. Toute voie nouvelle doit respecter les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

A - Article 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

✧ Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - Assainissement

✧ Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Si le réseau public n'existe pas le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

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

4 - Eaux Résiduaire d'activités

Les installations agricoles ne doivent rejeter au réseau public assainissement que des effluents pré épurés dans les conditions requises par la réglementation en vigueur.

5 - Réseaux divers

- ✧ Lorsque les lignes publiques électriques et électroniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.
- ✧ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une défense incendie correspondant à son importance et à sa destination.

A - Article 5

Superficie minimale des terrains constructibles

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

A - Article 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ✧ Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.
- ✧ Le retrait peut être nul ou diminué dans les cas suivants :
 - lorsqu'il s'agit d'un équipement public,
 - lorsqu'il s'agit de restaurer ou de reconstruire un ancien bâtiment,
 - lorsqu'il s'agit d'une extension prenant appui sur une construction existante,
 - lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 5 mètres sur les terrains voisins ; dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,
 - lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé ou si le terrain est bordé par plusieurs voies.

Les dispositions définies par le présent article ne sont pas applicables aux voies non carrossables et aux voies non ouvertes à la circulation publique.

Le long de la RD29, en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie. Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

A – Article 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- ✧ La construction en limites séparatives est possible sur un ou deux côtés.
- ✧ Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché et être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

A - Article 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ✧ L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.
- ✧ Les constructions affectées à des usages autres que l'habitation, non contigües sur une même propriété, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres.

A - Article 9

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

A - Article 10

Hauteur maximale des constructions

- ✧ Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments à usage agricole.
- ✧ La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toiture.
- ✧ Les dispositions des hauteurs ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau ...).

A - Article 11 :

Aspect extérieur des constructions

Constructions à usage d'habitation :

1- Construction et paysage urbain

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

2- Adaptation au sol

- ✧ La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
- ✧ Les sous-sols éventuels ne doivent pas dépasser de plus de 0,5 mètre le niveau du sol naturel.
- ✧ Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée ne peuvent dépasser de 0,5 mètre le niveau du sol naturel.
- ✧ En raison de la nature argileuse et imperméable des sols, des fondations adaptées sont nécessaires. Le plancher du rez-de-chaussée doit être surélevé par rapport au terrain naturel d'un minimum de 20 cm.

3– Aspect des constructions de style architectural traditionnel tourangeau

- ✧ Toute construction ou ouvrage s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région tourangelles est interdite.

3a – Façades des constructions à usage d'habitation

- ✧ Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons « sable » ou de teinte naturelle « pierre du pays », à l'exclusion du blanc pur.
- ✧ Les pignons et façades doivent être confectionnés de matériaux de nature et de couleur homogène. Ils doivent être revêtus d'enduits talochés, riflés coupés ou ribés.
- ✧ Sont interdits : toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois), les décors de moellons traités en enduits, les appareillages de type opus incertum, les parements de pierre de taille éclatée.
- ✧ Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

3b – Toitures

- ✧ Les toitures à pentes sont obligatoires.
- ✧ La pente générale des toitures doit être de 40° minimum pour les bâtiments principaux.

- ✧ Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile traditionnelle ou des matériaux d'aspect semblable teinté dans la masse. En cas d'extension le matériau existant doit être maintenu.
- ✧ Les matériaux à pose losangée, les tôles ondulées, les accessoires décoratifs sont interdits.
- ✧ Les saillies de toitures en pignon ne doivent pas excéder 25 à 30 cm.
- ✧ Les matériaux ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.
- ✧ Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions. Ils ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

3c - Percements

- ✧ Les percements doivent garantir le bon équilibre et l'unité des façades. Ils doivent répondre à une logique d'alignement vertical ou horizontal.
- ✧ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes. Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites.
- ✧ Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.
- ✧ Les menuiseries, garde-corps, volets, portes... doivent être d'un coloris en harmonie avec les enduits de façades et traités de façon unitaire.

3d – Restauration des bâtiments anciens

- ✧ Les constructions traditionnelles existantes ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect du style et des matériaux d'origine.
- ✧ Les éléments de modénature d'origine doivent être conservés ou rétablis.

4- Architecture contemporaine et éco habitat

- ✧ Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles d'éco conception est autorisée.
- ✧ Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux constructions de style architectural contemporain ou d'éco habitat.
- ✧ L'ensemble des dispositifs architecturaux, matériaux et techniques visant à promouvoir un habitat écologique est autorisé : ex. toitures terrasses végétalisées, ossatures et bardages, bois, panneaux solaires ou photovoltaïques, dispositif d'économie d'énergies ou de production d'énergies renouvelables, persiennes, récupérateurs d'eaux de pluie, éoliennes individuelles (sous réserve du respect des normes relatives au bruit...).

5- Annexes

- ✧ Les constructions annexes en maçonnerie doivent être revêtues d'enduits de nature et de couleur homogène, identiques à celui des bâtiments principaux.
- ✧ La couverture des bâtiments annexes et autres constructions doivent être de nature et de couleur similaires à celui du bâtiment principal. Pour les annexes en maçonnerie elle sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le volume d'habitation.
- ✧ Les abris de jardin doivent être de couleur similaire aux matériaux traditionnels (bois, ton pierre) ou permettant une bonne intégration au site (gris, vert, brun). Les matériaux de couverture doivent être de couleur similaire aux matériaux de couverture traditionnels (teinte tuile ou ardoise).
- ✧ Les verrières et vérandas doivent être réalisées en harmonie avec les matériaux et les couleurs constituant les façades du bâtiment existant.

6- Clôtures

- ✧ Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.
- ✧ Elles doivent être constituées
 - soit d'un mur plein enduit d'un ton sable ou de teinte naturelle « pierre de pays ».
 - soit par une haie vive en avant de laquelle une murette éventuelle ne peut excéder 0,60 m de haut, sauf impératif technique, ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Compte tenu de la configuration naturelle du terrain une adaptation sera admise (ex : terrain en surélévation par rapport à la voie).
 - soit par un grillage, grille lice ou dispositif à claire voie.
- ✧ La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre sur la voie publique et de 1,80 mètre en limites séparatives, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.
- ✧ À l'intersection des voies où le manque de visibilité peut mettre en cause la sécurité des usagers de la route, la hauteur de la haie et/ou de la clôture pourra être réduite.
- ✧ Les clôtures en panneaux de bois, brandes, imitation de végétaux en plastique sont interdites en façade de rue.
- ✧ Les murs traditionnels existants doivent être préservés et restaurés.

Constructions à usage agricole :

- ✧ Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région tourangelle est interdite.
- ✧ Le choix des matériaux et des volumes doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et l'activité agricole.
- ✧ Les matériaux de toiture ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.
- ✧ Les parties maçonnées doivent être enduites. Les enduits doivent être de ton « sable » ou ton « pierre de pays ».

- ✧ Les bardages bois sont autorisés.
- ✧ Les bardages métalliques doivent être de couleur sombre (brun, vert foncé).
- ✧ L'ensemble des dispositifs architecturaux, matériaux et techniques visant à promouvoir un bâti écologique est autorisé : ex. toitures terrasses végétalisées, ossatures et bardages bois, panneaux solaires, dispositifs d'économie d'énergies, et de production d'énergies renouvelables, persiennes, annexes favorisant le tri des déchets, récupérateurs d'eau de pluie, éoliennes individuelles (sous réserve du respect des normes relatives au bruit) ...

A – Article 12

Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

A – Article 13

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

- ✧ Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.
- ✧ Les plantations existantes devront être conservées sauf impossibilités techniques dûment justifiées.
- ✧ Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre équivalent.
- ✧ Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige seront imposés autour de toutes constructions.
- ✧ Les essences locales de végétaux sont à privilégier.
- ✧ Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation des sols

A – Article 14

Coefficient maximal d'occupation du sol

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

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

- ✧ La zone N est destinée à assurer la sauvegarde d'un site, d'un milieu naturel, d'un paysage, d'un monument classé ou non, ou à protéger un territoire contre les risques naturels ou les nuisances.
- ✧ Un secteur Na spécifique est prévu pour autoriser des activités de loisirs et des équipements dans le strict respect du site et de l'environnement. Il correspond aux espaces sportifs et de loisirs de la Perrée, de la salle culturelle Oésia ou des propriétés bâties de qualité entourées d'un parc. Les objectifs sont la protection et la mise en valeur de ces espaces et des bâtiments existants.
- ✧ Un secteur Nd spécifique est prévu pour autoriser les changements de destination de bâtiments existants liés à la diversification de l'activité agricole (ex. gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, vente à la ferme...).
- ✧ Un secteur Nf spécifique est prévu pour autoriser les équipements et installations pour l'exploitation des forages d'alimentation en eau potable.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

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

Constructions détruites par sinistre :

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

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

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

Fouilles archéologiques :

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

Protection des monuments historiques :

Dans le secteur couvert par le rayon de protection des monuments historiques, des prescriptions plus contraignantes que les règles générales du règlement pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes de construction.

Risque de mouvement de terrain et de cavités souterraines :

Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter les obligations et les normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques, afin d'en limiter les conséquences (voir annexe du présent dossier de PLU).

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

N – Article 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévus à l'article 2 sont interdites, et notamment, sauf dans le secteur Na, les antennes relais sur pylônes.

N – Article 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

✧ Sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent.

✧ les occupations des sols suivantes :

- la réhabilitation des bâtiments existants,
- le changement de destination d'installations et de bâtiments existants à des fins d'habitation ou d'hébergements touristiques compatibles avec le caractère de la zone,
- les annexes et extensions de bâtiments existants limitées à 50 % de la construction principale,
- la reconstruction de biens sinistrés (avec une marge de 20 % du volume existant),
- dans l'emprise du domaine SNCF les constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales.

Dans le secteur Na uniquement :
--

à condition de respecter le site et l'environnement, et de ne procéder à aucun déboisement :

- les aménagements, installations ou constructions publiques à caractère social ou d'intérêt général et celles destinées à des équipements de sports et de loisirs.
- les nouveaux pylônes pour antenne relais
- La démolition des éléments bâtis identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme indiqués sur le plan de zonage peut être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain. Des démolitions partielles sont autorisées pour les édifices, appentis, extensions n'ayant pas de rapport avec la construction principale... à des fins de mise en valeur du patrimoine.

-

Dans le secteur Nd :

Les changements de destination de bâtiments existants liés à la diversification de l'activité agricole (ex. gîtes, chambres d'hôtes campings à la ferme, vente à la ferme...).

Dans le secteur Nf uniquement :

à condition de respecter le site et l'environnement, les constructions, extensions de bâtiments existants et installations nécessaires à l'exploitation des forages et de la station de pompage.

SECTION II : Conditions de l'occupation des sols

N - Article 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Accès

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

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

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

2 - Voirie

✧ Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité. Toute voie nouvelle doit respecter les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

N - Article 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, et d'assainissement.

1– Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2– Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Si le réseau public n'existe pas le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

3- Eaux pluviales

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

4- Eaux résiduaires d'activités

- ✧ Les installations agricoles ne doivent rejeter au réseau public assainissement que des effluents pré épurés dans les conditions requises par la réglementation en vigueur.

5– Réseaux divers

- ✧ Lorsque les lignes publiques électriques et électroniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.
- ✧ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une défense incendie correspondant à son importance et à sa destination.

N – Article 5

Superficie minimale des terrains constructibles

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

N – Article 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

✧ Le recul est défini par rapport à l'emprise des voies et espaces publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

✧ Les constructions doivent être implantées de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

✧ Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul minimal de 6 mètres ;
- soit à l'alignement de l'une des deux constructions voisines. Dans ce cas, l'alignement avec la voie ou l'espace ouvert à la circulation générale doit être marquée par une clôture.

Pour une reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée si cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

Le retrait peut être nul ou diminué dans les cas suivants :

- une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité ;
- lorsqu'il s'agit de la création d'annexes accolées à une construction principale ;
- lorsqu'il s'agit d'une extension adossée sur une construction existante ;
- lorsqu'il s'agit d'une opération d'habitat groupé ;
- lorsqu'il s'agit de la création d'un équipement public ;
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé ou si le terrain est bordé par plusieurs voies ;
- pour tenir compte de l'environnement, de la configuration parcellaire, de considérations techniques et architecturales.

Les dispositions définies par le présent article ne sont pas applicables aux voies non carrossables et aux voies non ouvertes à la circulation publique.

Le long de la RD29, en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie. Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

N – Article 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✧ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

✧ Les annexes d'une emprise au sol maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage peuvent être édifiées en limites séparatives ou à une distance minimale de 1 mètre.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

N – Article 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

✧ Les constructions affectées à des usages autres que l'habitation, non contigües sur une même propriété, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres.

N – Article 9

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

N – Article 10

Hauteur maximale des constructions

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

✧ Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

✧ La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation des extensions de bâtiments existants ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toiture et 3 mètres à l'égout de toiture pour les bâtiments annexes.

✧ Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale. Il en est de même pour les constructions susceptibles d'être autorisées en zone Na et Nf.

✧ Les dispositions des hauteurs ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau ...).

N – Article 11

Aspect extérieur des constructions

1.Construction et paysage urbain

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

2 - Adaptation au sol

- ✧ La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.
- ✧ Les sous-sols éventuels ne doivent pas dépasser de plus de 0,5 mètre le niveau du sol naturel.
- ✧ Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée ne peuvent dépasser de 0,5 mètre le niveau du sol naturel.
- ✧ En raison de la nature argileuse et imperméable des sols, des fondations adaptées sont nécessaires. Le plancher du rez-de-chaussée doit être surélevé par rapport au terrain naturel d'au minimum 20 cm.

3– Aspect des constructions de style architectural traditionnel tourangeau

- ✧ Toute construction ou ouvrage s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région tourangelles est interdite.

3a – Façades des constructions à usage d'habitation

- ✧ Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons « sable » ou de teinte naturelle « pierre du pays », à l'exclusion du blanc pur.
- ✧ Les pignons et façades doivent être confectionnés de matériaux de nature et de couleur homogène. Ils doivent être revêtus d'enduits talochés, riflés coupés ou ribés.
- ✧ Sont interdits : toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois), les décors de moellons traités en enduits, les appareillages de type opus incertum, les parements de pierre de taille éclatée.
- ✧ Dans le cas de maçonnerie ou de parement en pierre de taille apparente, les proportions régionales des pierres appareillées doivent être respectées dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

3b – Toitures

- ✧ Les toitures à pentes sont obligatoires.
- ✧ La pente générale des toitures doit être de 40° minimum pour les bâtiments principaux.
- ✧ Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile traditionnelle ou des matériaux d'aspect semblable teinté dans la masse. En cas d'extension le matériau existant doit être maintenu.

- ✧ Les matériaux à pose losangée, les tôles ondulées, les accessoires décoratifs sont interdits.
- ✧ Les saillies de toitures en pignon ne doivent pas excéder 25 à 30 cm.
- ✧ Les matériaux ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.
- ✧ Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions. Ils ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

3c – Percements

- ✧ Les percements doivent garantir le bon équilibre et l'unité des façades. Ils doivent répondre à une logique d'alignement vertical ou horizontal.
- ✧ Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes. Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites.
- ✧ Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large.
- ✧ Les menuiseries, garde-corps, volets, portes... doivent être d'un coloris en harmonie avec les enduits de façades et traités de façon unitaire.

3d – Restauration des bâtiments anciens

- ✧ Les constructions traditionnelles existantes ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect du style et des matériaux d'origine.
- ✧ Les éléments de modénature d'origine doivent être conservés ou rétablis.

3e - Les constructions protégées au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Les règles suivantes s'ajoutent aux règles énoncées au 1. et 2.

- ✧ Les constructions traditionnelles existantes ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect du style et des matériaux d'origine.
- ✧ Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière. Les éléments de modénature et de décor de la façade doivent être conservés et restaurés.
- ✧ Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, toutefois des dispositifs alternatifs ne modifiant pas l'aspect de la façade, tels que les enduits naturels isolants sont autorisés (enduit chaux-chaivre, enduits écologiques, etc.).
- ✧ Le percement de nouvelles baies sur les façades des constructions protégées est autorisé à condition de s'inscrire dans la composition et les rythmes de la façade existante (positionnement dans une travée, proportions équivalentes aux baies existantes, etc.).

- ✧ Ne sont autorisées que les menuiseries métallique et bois. L'emploi de matériaux plastiques pour les menuiseries est interdit.
- ✧ Les clôtures sont soumises aux règles précisées au 6.

4- Architecture contemporaine et éco habitat

- ✧ Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles d'éco conception est autorisée.
- ✧ Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux constructions de style architectural contemporain ou d'éco habitat.
- ✧ L'ensemble des dispositifs architecturaux, matériaux et techniques visant à promouvoir un habitat écologique est autorisé : ex. toitures terrasses végétalisées, ossatures et bardages, bois, panneaux solaires ou photovoltaïques, dispositif d'économie d'énergies ou de production d'énergies renouvelables, persiennes, récupérateurs d'eaux de pluie, éoliennes individuelles (sous réserve du respect des normes relatives au bruit...).

5- Annexes

- ✧ Les constructions annexes en maçonnerie doivent être revêtues d'enduits de nature et de couleur homogène, identiques à celui des bâtiments principaux.
- ✧ La couverture des bâtiments annexes et autres constructions doivent être de nature et de couleur similaires à celui du bâtiment principal. Pour les annexes en maçonnerie elle sera réalisée avec le même matériau que celui utilisé pour le volume d'habitation.
- ✧ Les abris de jardin doivent être de couleur similaire aux matériaux traditionnels (bois, ton pierre) ou permettant une bonne intégration au site (gris, vert, brun). Les matériaux de couverture doivent être de couleur similaire aux matériaux de couverture traditionnels (teinte tuile ou ardoise).
- ✧ Les verrières et vérandas doivent être réalisées en harmonie avec les matériaux et les couleurs constituant les façades du bâtiment existant.

6- Clôtures

- ✧ Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions.
- ✧ Elles doivent être constituées
 - soit d'un mur plein enduit d'un ton sable ou de teinte naturelle « pierre de pays ».
 - soit par une haie vive en avant de laquelle une murette éventuelle ne peut excéder 0,60 m de haut, sauf impératif technique, ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Compte tenu de la configuration naturelle du terrain une adaptation sera admise (ex : terrain en surélévation par rapport à la voie).
 - soit par un grillage, grille lice ou dispositif à claire voie.
- ✧ La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre sur la voie publique et de 1,80 mètre en limites séparatives, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

- ✧ À l'intersection des voies où le manque de visibilité peut mettre en cause la sécurité des usagers de la route, la hauteur de la haie et/ou de la clôture pourra être réduite.
- ✧ Les clôtures en panneaux de bois, brandes, imitation de végétaux en plastique sont interdites en façade de rue.
- ✧ Les murs traditionnels existants doivent être préservés et restaurés.

N – Article 12

Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

N – Article 13

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations.

- ✧ Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.
- ✧ Tout dépôt à l'air libre est interdit.
- ✧ Les plantations existantes devront être conservées sauf impossibilités techniques dûment justifiées.
- ✧ Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre équivalent.
- ✧ Des écrans ou alignements plantés d'arbres de haute tige peuvent être imposés autour de toutes installations autres que l'habitation.
- ✧ Les essences locales de végétaux sont à privilégier.
- ✧ Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation des sols

N – Article 14

Coefficient maximal d'occupation du sol

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

ANNEXES

- ✧ Préconisations du Service départemental de l'architecture et du patrimoine dans le périmètre de protection de la Chassetière.
- ✧ Délibération instituant le régime déclaratif pour les clôtures.



Tours, le 31 octobre 2008



Service
Départemental
de l'Architecture
et du Patrimoine
d'Indre-et-Loire

Monsieur le Maire
Place du 8 mai 1945
37390 NOTRE DAME D'OE

Monsieur le Maire,

Par courrier du 22 octobre 2008, vous me demandez de vous transmettre les préconisations du Service départemental de l'architecture et du patrimoine dans le périmètre de protection de la Chassetière afin de les faire figurer dans le Plan local d'urbanisme de votre commune.

En premier lieu, il s'agit de souligner que le règlement du PLU a pour vocation de fixer un certain nombre de règles permettant d'assurer la qualité des projets sur l'ensemble de la commune. A ce cadre général s'ajoute la servitude particulière de protection des abords des monuments historiques dans lesquels l'architecte des Bâtiments de France émet des avis conformes sur les projets situés dans le champ de visibilité de ceux-ci (article L.621-31 du code du patrimoine).

Les prescriptions que nous demandons de façon courante sont les suivantes :

- Les garages en sous-sol devront être proscrits.
- Les éléments d'architecture étrangers à la région devront être proscrits.
- La toiture devra être réalisée à deux pentes principales égales, le faitage parallèle au long pan.
- La couverture devra être en ardoises naturelles posées au crochet inox forcé ou en petites tuiles plates (densité minimale de 55 unités/m²). Elle sera homogène.
- Le faitage devra être réalisé en tuiles demi-rondes de terre cuite, avec crêtes et embarrures au mortier de chaux et sable.
- Les bas de toiture devront être traités en égout pendant, avec abouts de chevrons ou coyaux taillés à l'équerre.
- Les arêtières et les rives seront maçonnées.
- Les souches de cheminées devront être en maçonnerie, de forme rectangulaire. La plus grande dimension perpendiculaire au faitage ne devra pas être inférieure à 0m60.
- La toiture n'aura aucun débord en pignon et la saillie à l'égout n'excèdera pas 20 cm.
- Les façades devront être enduites uniformément sur toute leur hauteur, de finition lissée ou brossée et de ton pierre calcaire clair (les tons blancs, jaunes ou ocres sont à proscrire).
- Les baies devront avoir des proportions plus hautes que larges, dans le rapport de 1,3 à 1,5 sur 1 (sauf les baies de séjour).
- Le vocabulaire faisant référence à l'architecture traditionnelle, les menuiseries (fenêtres, volets et portes) seront en bois ou métal peints. Elles seront peintes soit dans un ton clair (gris clair, gris vert, gris bleu, gris beige), soit dans une teinte plus soutenue (gris

36 rue de Clocheville - B.P. 85949 - 37059 TOURS Cédex - Téléphone : 02 47 31 03 03 - Télécopie : 02 47 31 03 09

100

anthracite ou bleu-gris foncé). Elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel. Les portes d'entrée pourront être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries.

La clôture devra être doublée d'une haie vive mélangée d'essences rustiques locales. (2/3 minimum d'essences caduques. Thuyas, cyprès, lauriers à proscrire) avec éventuellement un mur bahut dont la hauteur n'excèdera pas le tiers de la hauteur totale de la clôture. Le muret sera enduit dans un ton pierre calcaire clair (ton blanc, jaune ou ocre à proscrire).

Les piliers devront être enduits comme la maison (et non en imitation pierre).

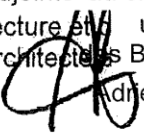
Le portail et le portillon devront être de forme simple (arête supérieure horizontale ou légèrement courbée). Ils devront être en bois ou en métal peint dans une teinte soutenue, à l'exclusion du noir.

Les châssis de toit seront à dominante verticale et de dimensions maximales 80x100cm. Ils seront de type « à encastrer » sans saillie par rapport au plan de la couverture, implantés dans la partie inférieure des combles et seront axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Les éventuels rideaux de protection thermique devront être installés en intérieur, ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. La face extérieure des stores sera la teinte de la couverture. Les volets roulants en saillie sont proscrits.

Pour les constructions faisant référence à un vocabulaire contemporain des adaptations peuvent être acceptées sous réserve que le projet s'inscrive harmonieusement dans son environnement bâti ou non bâti.

Toutefois, il convient de rappeler que ces prescriptions ne sont qu'une base à adapter en fonction de chaque projet (site et constructions environnantes, topographie, volumétrie, etc.). Par ailleurs, sachez que vous pouvez renvoyer les demandeurs, en amont de leur dépôt de permis de construire ou déclaration préalable, sur les informations disponibles sur notre site internet accessible à l'adresse suivante : www.sdap-37.culture.gouv.fr.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

L'adjointe au chef du service départemental
de l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire
Architecte des Bâtiments de France

Adrienne BARTHÉLEMY

Copie:
M. le Sous-préfet de Tours
JDE - Mme PICHAUREAUX



Ville de NOTRE DAME D'OÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix le **TREIZE décembre**, à dix-huit heures trente, le conseil municipal de la commune de Notre Dame d'Oé, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence M. GALLIOT Jean-Luc, Maire.

Date de la convocation du conseil municipal : Lundi 6 décembre 2010

Présents : Mmes M. RUILIER, M. CHENUET, C. BRUERE, E. DAUDONNET, M. GRANSAGNE, F. LE GALL, C. PIQUERAS, O. MACE S. BERTRAND et Mrs D. OHLMANN, M. GUILLOT, M. FOUCHAUX, P. LEFRANCOIS, JP. GROSSIN, M. BAYENS, A. HUAT, G. GASNIER, L. FOUGERON, R. NIVIERE.

Absents :

Mme K. SUBERBIELLE qui a donné pouvoir à M. Roger NIVIERE
Mme S. VANDMEEN qui a donné pouvoir à Mme E. DAUDONNET

Secrétaire de séance : Mme Edith DAUDONNET

2010 /12 – 07 – URBANISME – REGIME DECLARATIF POUR LES CLOTURES ET ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Le décret du 5 janvier 2007 a modifié les dispositions communes aux autorisations et déclarations préalables.

Les clôtures étaient jusqu'ici soumises à une autorisation préalable dans les communes dotées du PLU ou d'un POS. La mention de l'exigence d'autorisation de clôture dans le règlement du PLU n'avait aucun effet juridique car il s'agissait d'un simple « rappel » puisque cette exigence ne résultait que du Code de l'Urbanisme lui-même.

Désormais, l'édification d'une clôture doit être déclarée (cf. art R421-12 du Code de l'urbanisme) si elle est située :

- en secteur sauvegardé,
- en site classé ou inscrit,
- en zone de protection du patrimoine architectural, urbain ou paysager,
- dans le champ de visibilité d'un monument historique,
- dans les secteurs de protection paysagère délimitées par le LPU en application du 7° de l'article L123-1,
- dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal décide de soumettre les clôtures à déclaration.

Le règlement du PLU révisé institue sur toutes les zones des prescriptions particulières en matière d'édification de clôtures.

Conformément à la législation, le conseil municipal est tenu de délibérer afin de préciser sur quelles zones du PLU, il décide d'instituer le régime déclaratif.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal par 22 voix POUR et 0 voix CONTRE :

- **DECIDE** d'instaurer le régime déclaratif d'autorisation préalable pour les clôtures aux secteurs suivants du PLU : zones UAZ, U et sous-secteurs Uh, UC, 1Aux et 1AUy, AU, A et sous-secteurs et N et sous-secteurs.

Le Maire,
Jean-Luc GALLIOT



Place du 8 Mai 1945 - 37390 NOTRE DAME D'OÉ - Tél. 02.47.41.30.08 - Fax 02.47.49.22.00
E-mail : mairie@ndoe.fr - www.ville-notre-dame-doe.fr - www.oesia.fr

Notre Dame d'Oé

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



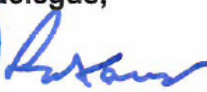
Modification simplifiée n°4

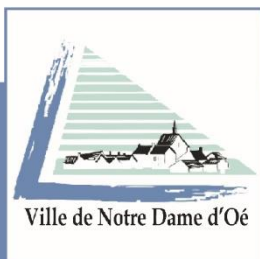
4.2 ANNEXE AU RÈGLEMENT :

LISTE DES ÉLÉMENTS DU
PATRIMOINE PROTÉGÉ AU TITRE
DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE
DE L'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil métropolitain du 27 mai 2021

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,



Christian GATARD.



Département d'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.fr
www.atu37.org

Table des matières

TYPOLOGIE 1 : LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX	3
TYPOLOGIE 2 : LES GRANDES PROPRIÉTÉS	9
TYPOLOGIE 3 : LES MAISONS DE BOURG OU LE BÂTI RURAL	14

Introduction

LE PATRIMOINE À PROTÉGER

Article L151-19 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

TYPOLOGIE 1 : Les équipements communaux

Définition

Les équipements sont de toutes sortes et revêtent des formes architecturales qui peuvent être très différentes, et de toutes époques. Il s'agit essentiellement d'équipements à vocation publique ou de service : bâtiment accueillant un service public, tels que la mairie, salle des fêtes, école, l'ancienne poste, l'office de tourisme, etc.

Leur singularité repose sur le fait que, quelle que soit l'époque, leur architecture tend à refléter une certaine fonction, et parfois une symbolique. Dans tous les cas, ce type de bâtiment présente une architecture remarquable au sens premier du terme, par son implantation, sa volumétrie, ses matériaux (souvent plus nobles) et son traitement de façade (entrée marquée, symétrie de la composition, etc.). À Notre-Dame d'Oé, si l'on excepte le presbytère qui présente une architecture assez ancienne, les équipements relevés ont pour la plupart été constitués dans la seconde moitié du XIX^e siècle, lorsque les bourgs des campagnes ont été largement équipés. Ils présentent des façades assez classiques dans leur composition.

Ils se caractérisent souvent par des éléments d'architecture distinctifs :

- une entrée marquée ;
- une rigueur dans la composition de la façade, souvent symétrique et très régulière (répétition des travées) ;
- un volume vertical restreint, R+1+C;
- une configuration parcellaire contribuant à l'organisation de l'espace urbain et notamment des espaces publics.

Valeurs patrimoniales

Valeur de rareté +++

Valeur esthétique ++

Valeur urbaine +++

Valeur historique ++

Valeur contextuelle ++

Valeur paysagère ++

Enjeux de protection :

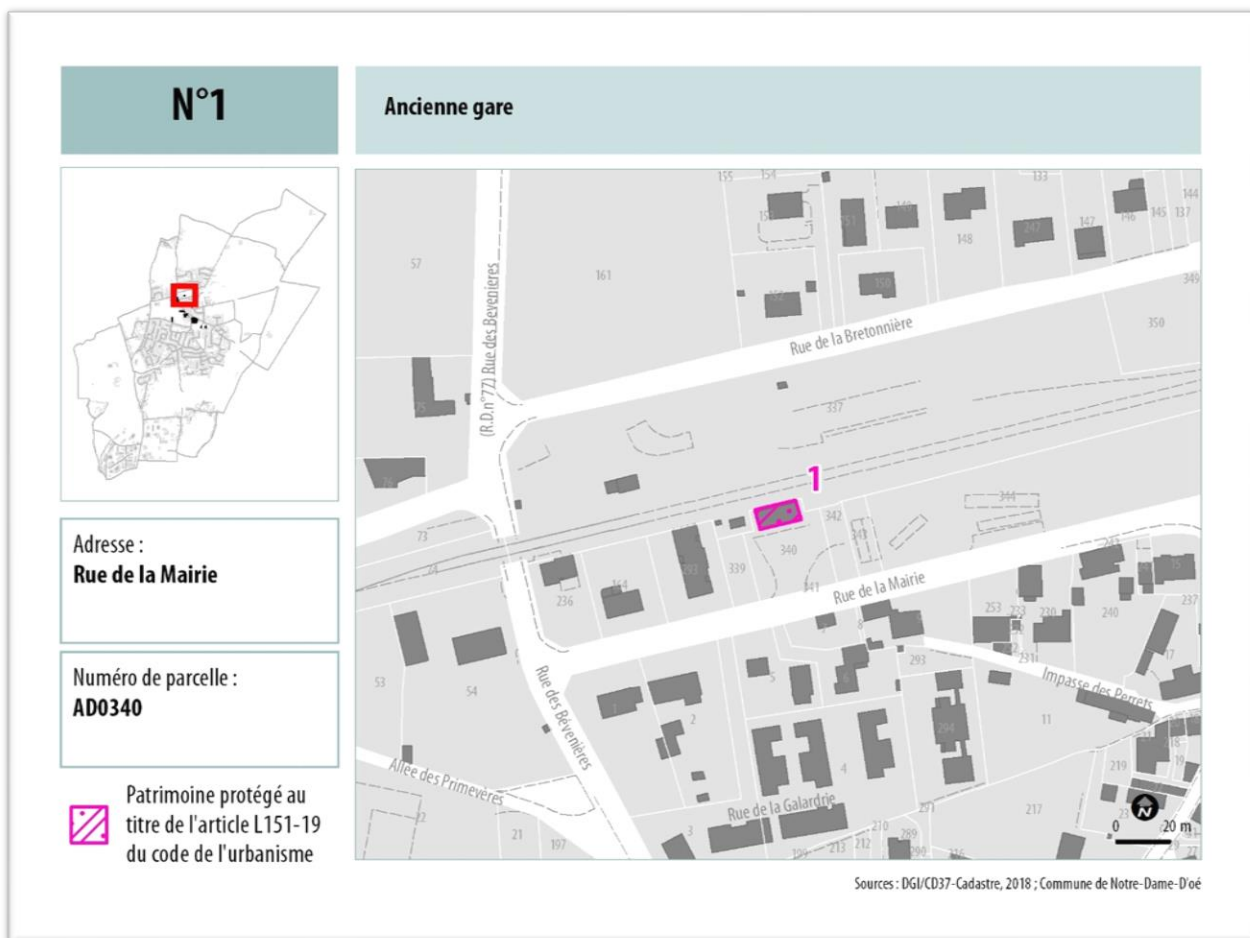
- lecture dans le grand paysage et le paysage urbain de l'organisation de la ville et de ses fonctions ;
- maintien des architectures classiques des équipements publics (notamment des XIX^e) ;
- conservation des décors et des matériaux caractéristiques des écritures architecturales dans la symbolique de la représentation publique.

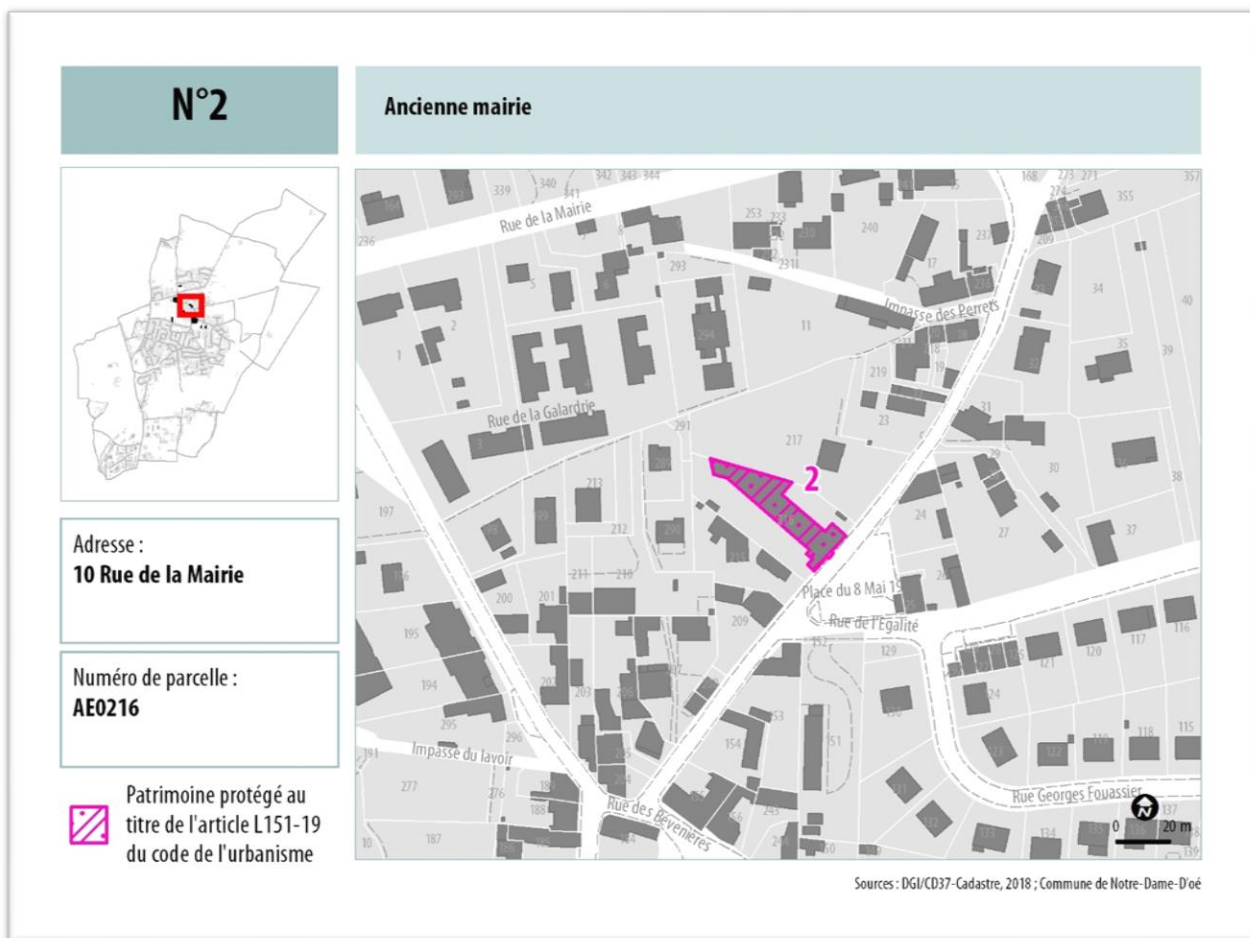
Éléments caractéristiques à maintenir :

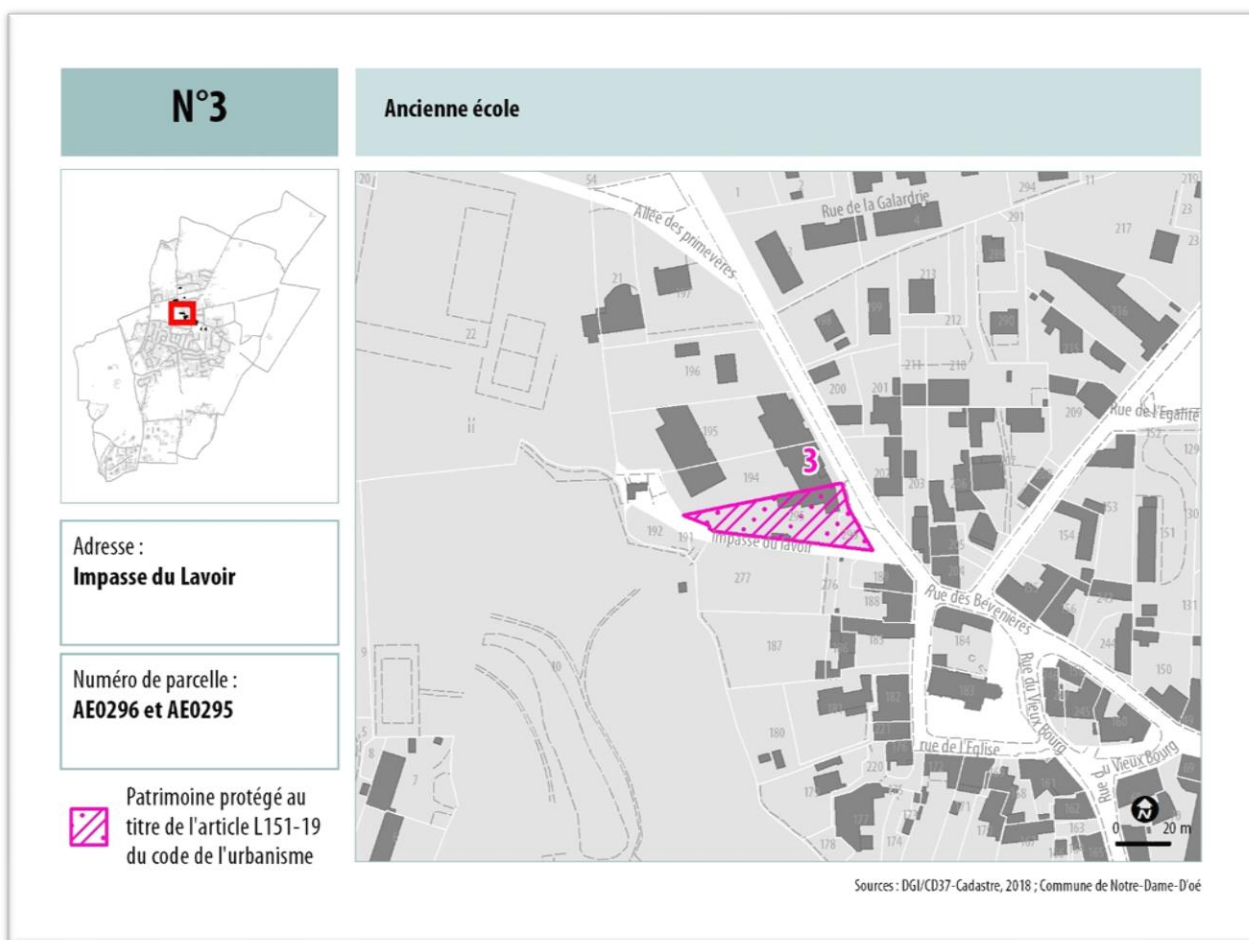
- la volumétrie et notamment la forme de la toiture ;
- la composition des façades (symétrie, travées, géométrie) ;
- les décors : pierres de tailles, encadrements, bandeau, corniche, appuis de fenêtre, etc., les sculptures ou inscriptions en façade témoignant du caractère "public" de l'équipement ;
- les éléments menuisés anciens : portes, fenêtres, volets en persienne, etc., ils peuvent être, le cas échéant, restaurés ou remplacés par des menuiseries de nature esthétique et matérielle identique.

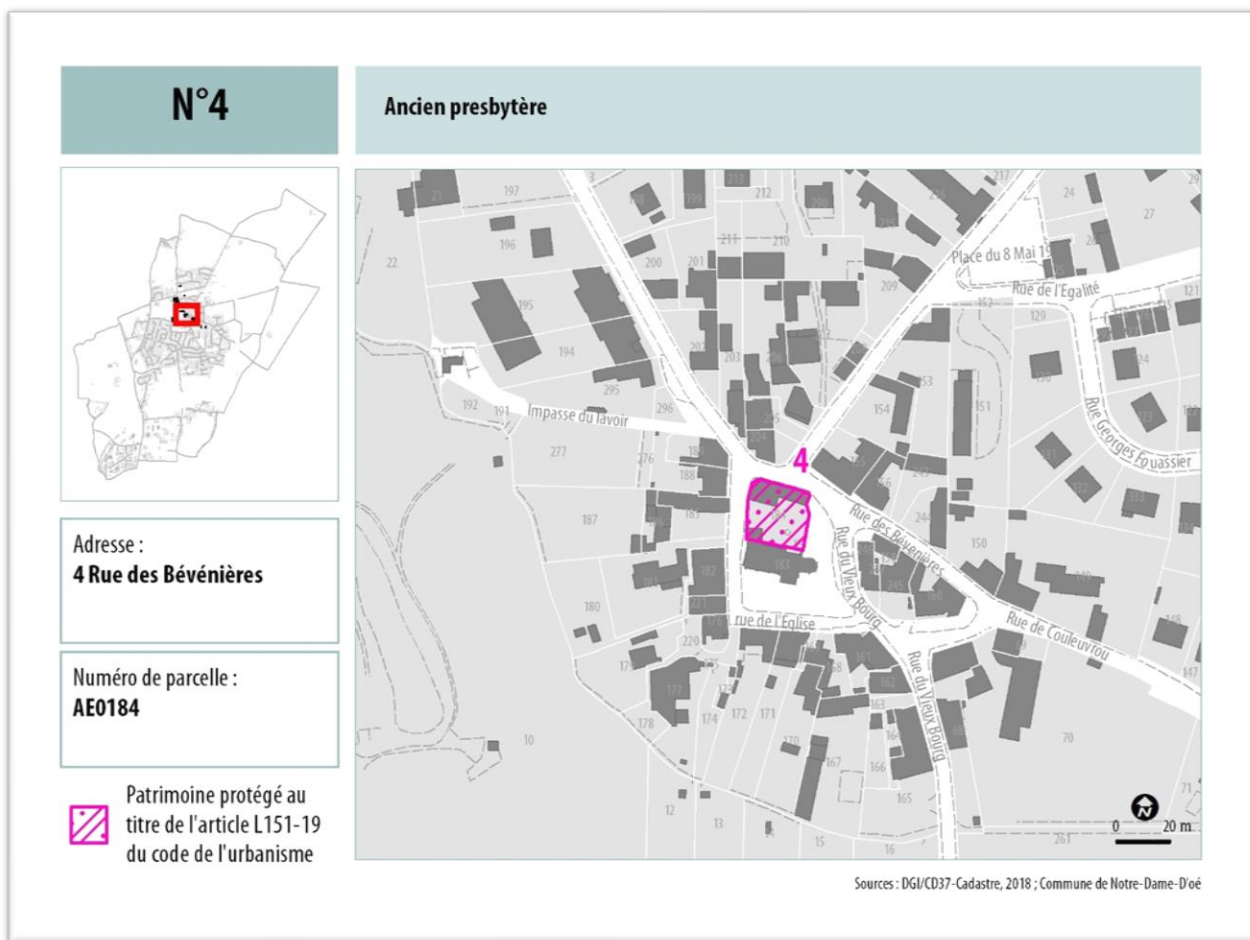
Interdiction :

- l'emploi de ciment ou de tout matériau hydrofuge ;
- les matériaux composites ou artificiels dérivés des hydrocarbures et notamment les menuiseries PVC ;
- la modification de façade qui ne respecterait pas le maintien de l'ordonnancement ou de la composition du bâti ancien ;
- la modification du volume principal ;
- L'ajout d'un volume (extension) qui porterait atteinte à l'intégrité du volume et de la composition de la façade ou des décors.









TYPLOGIE 2 : Les grandes propriétés

Définition

Une grande propriété est un motif architectural et paysager que l'on trouve particulièrement sur les plateaux nord et sud de la Loire. Il s'agit à l'origine de propriétés agricoles et/ou de petits fiefs qui abritaient des logis seigneuriaux et qui ont été successivement modifiés de façon à accueillir une demeure plus noble, de type château, manoir ou maison de maître.

La grande propriété ne repose pas sur une seule architecture ou sur une époque, mais sur l'adéquation entre plusieurs éléments formels et plusieurs usages :

- en premier lieu la demeure noble positionnée en général au cœur de la propriété, d'une architecture souvent travaillée, avec plusieurs corps de bâtiments et une composition de façade le plus souvent symétrique et ordonnancée ;
- un ensemble d'annexes et de communs qui encadrent souvent une cour qui sert à la distribution des différents volumes, les communs ont des relations fonctionnelles anciennes avec la demeure (cuisine, garde-manger, etc.), les annexes sont liées au transport (garage, ancienne écurie) ou à l'exploitation des terres environnantes (grange, étable, etc.). D'une architecture plus modeste, il s'agit souvent de volumes en rez-de-chaussée. Il peut également y avoir des dépendances, dans les plus grandes propriétés, qui sont souvent des logements annexes à l'entrée du parc de type maison de gardien ;
- un dispositif de limite et d'accès à la propriété avec un mur d'enceinte traditionnel, un ou plusieurs portails encadrés de piliers, portillons, etc. Le mur fait généralement le tour de la propriété, même si celle-ci est de grande taille ;
- une taille de parcelle très importante, qui abrite un parc arboré et éventuellement un jardin cultivé. Le parc est un élément d'agrément et compose un paysage végétal très dense autour de la propriété, impliquant parfois que celle-ci n'est pas nécessairement visible depuis l'espace public. Certaines infrastructures routières créées après la grande propriété ont modifié la disposition du parc, impliquant parfois un changement du rapport à la rue ;
- l'accès à la propriété se fait de deux manières : soit par un portail qui donne sur une allée plantée d'alignements d'arbres qui conduit à la demeure principale, soit par un ensemble de bâtiments (annexes, dépendances) et une cour qui constitue les abords de la demeure, le parc se situant alors sur la partie arrière.

Valeurs patrimoniales

Valeur de rareté ++

Valeur esthétique +++

Valeur urbaine +

Valeur historique +++

Valeur contextuelle +++

Valeur paysagère +++

Enjeux de protection :

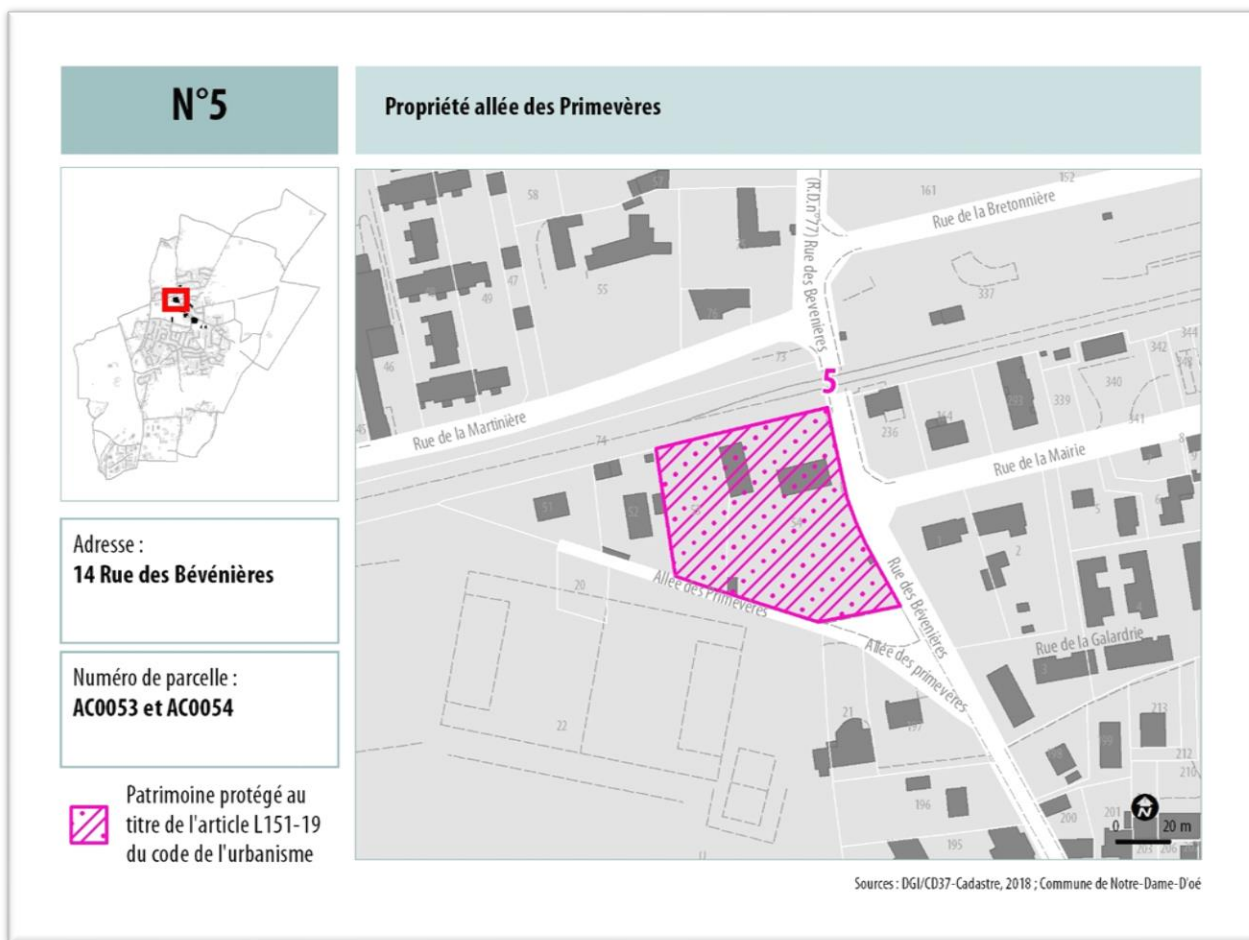
- lecture dans le grand paysage des grandes propriétés historiques ;
- maintien des architectures nobiliaires remarquables et intéressantes des époques classiques et éclectiques ;
- conservation des décors et des matériaux caractéristiques de l'architecture des châteaux et maisons de maître.

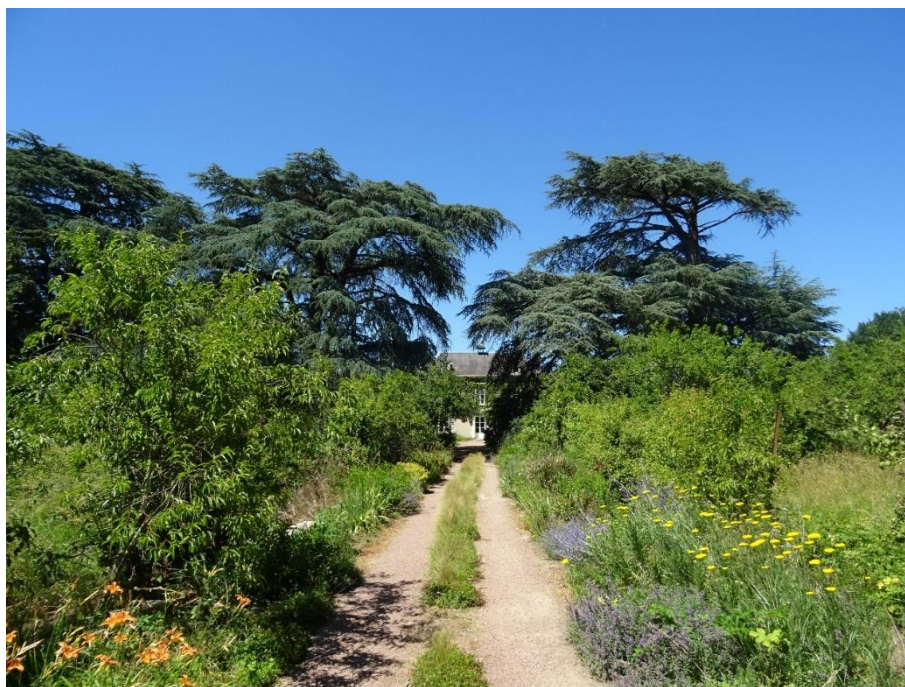
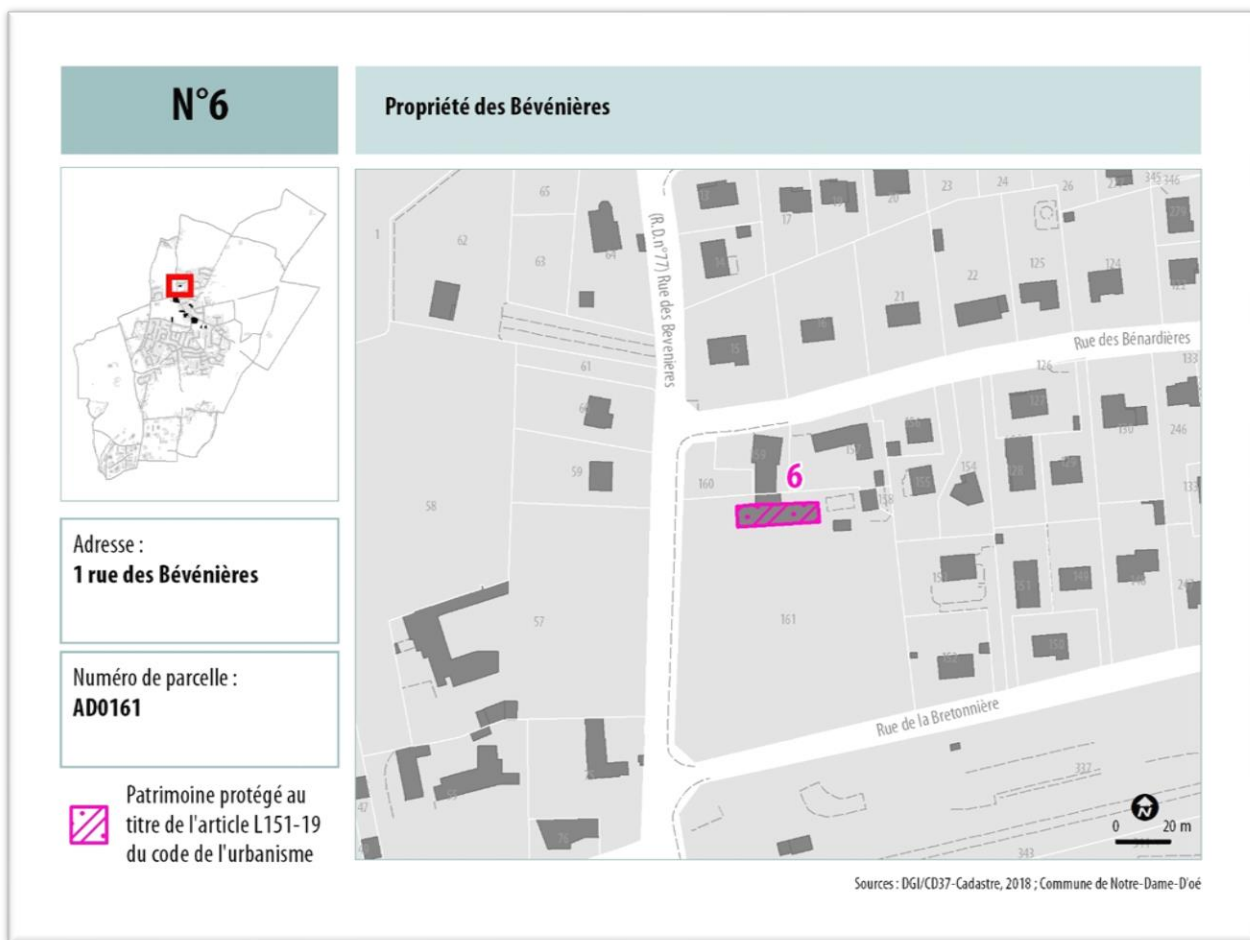
Éléments caractéristiques à maintenir :

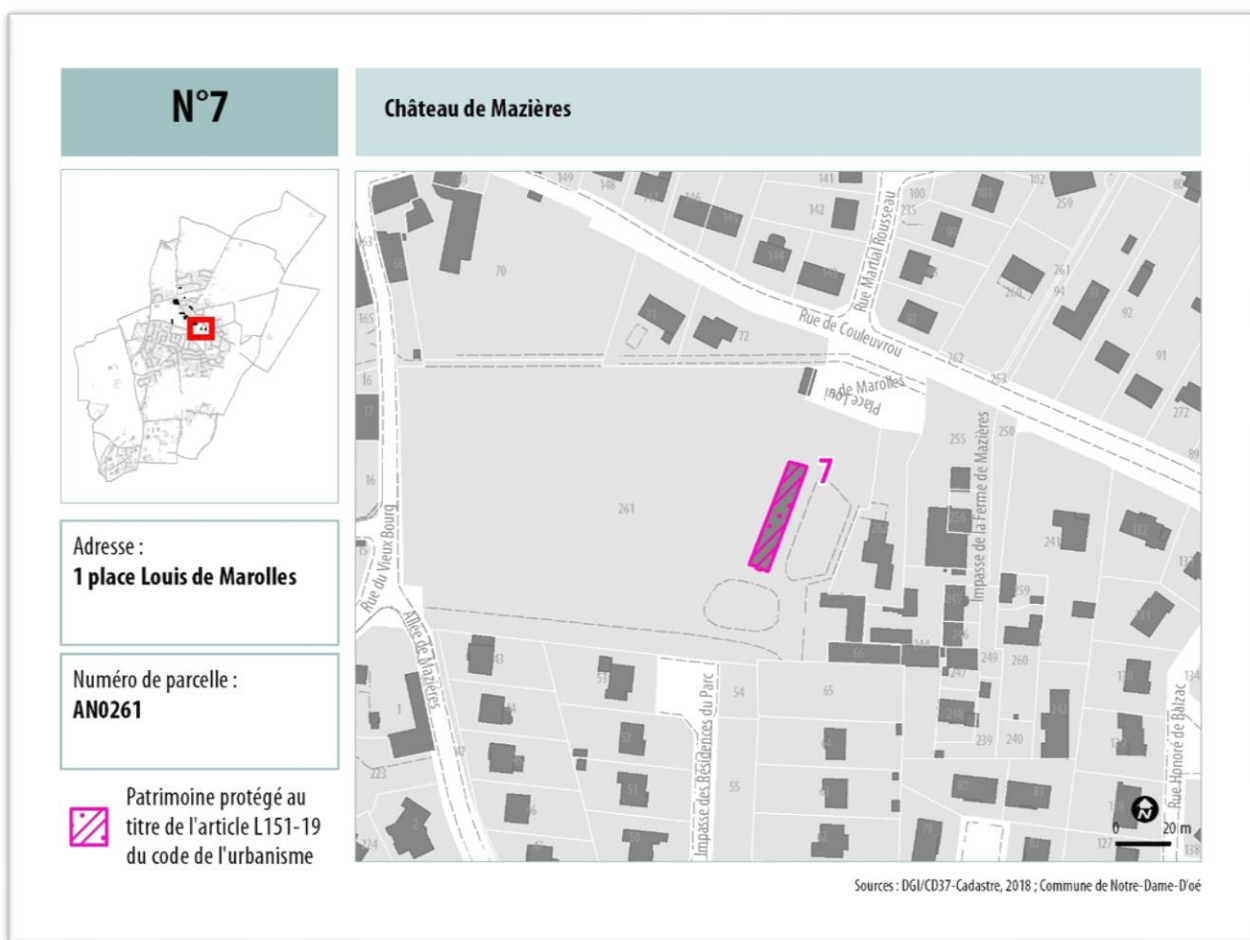
- la volumétrie et notamment la forme de la toiture ;
- la composition des façades (symétrie, travées, géométrie) ;
- les décors : pierres de tailles, encadrements, bandeau, corniche, appuis de fenêtre, etc. ;
- les éventuels éléments d'accompagnement de l'architecture : perron, marquise, ferronneries, etc ;
- les éléments menuisés anciens : portes, fenêtres, volets en persienne, etc., ils peuvent être, le cas échéant, restaurés ou remplacés par des menuiseries de nature esthétique et matérielle identique.

Interdiction :

- l'emploi de ciment ou de tout matériau hydrofuge ;
- les matériaux composites ou artificiels dérivés des hydrocarbures et notamment les menuiseries PVC ;
- la modification de façade qui ne respecterait pas le maintien de l'ordonnancement ou de la composition du bâti ancien ;
- la modification générale du volume principal (des modifications ponctuelles sont possibles pour des extensions par exemple) ;
- l'ajout d'un volume (extension) qui porterait atteinte à l'intégrité du volume et de la composition de la façade ou des décors.







TYPOLOGIE 3 : Les maisons de bourg ou le bâti rural

Définition

La maison de bourg est caractérisée par une implantation à l'alignement de la voie publique, sur une parcelle étroite et profonde. Elle se distingue par une architecture relativement simple à consonance « urbaine » dans la régularité de la façade et les décors employés. Elle se développe sur deux niveaux avec un comble généralement habitable, avec un commerce ou une « boutique » en rez-de-chaussée, dont il ne reste pas toujours de traces. La maison de bourg, donne, la plupart du temps sur une cour arrière ou latérale.

Autrefois implantée en pignon sur rue en raison de la faible largeur des parcelles et des modes constructifs employés, la maison de bourg se normalise à partir de la fin du XVIIIe siècle, mais surtout au XIXe siècle, où les constructions en pierre remplacent systématiquement les constructions à pans de bois. Le modèle de la maison de bourg se diffuse alors dans les campagnes comme une reproduction, à une échelle plus modeste, et avec des décors plus simples, de la maison de ville tourangelles en pierre de taille.

À Notre-Dame d'Oé, les maisons de bourg se concentrent essentiellement autour de l'église, dans le noyau historique.

Le bâti rural présente quant à lui une architecture beaucoup plus simple, il s'agit de volumes bas, en longère, dans lesquels se succèdent les fonctions. Le logis du fermier est souvent indépendant, dans la partie centrale d'un ensemble de bâtiments formant cour (en « U » le plus souvent). Les ailes latérales abritent les logis de manouvrier (les journaliers), les étables, les granges à foin et autre espaces de stockage, ainsi que les lieux de transformation des produits (pressoir, etc.). Le type d'ouverture indique souvent l'usage de l'espace, la forme des toitures varie mais est toujours à pente (comprise entre 45 et 55°), il peut également y avoir des raccords entre les différents corps de bâtiments.

Valeurs patrimoniales

Valeur de rareté +

Valeur esthétique +

Valeur urbaine ++

Valeur historique ++

Valeur contextuelle ++

Valeur paysagère ++

Enjeux de protection :

- lecture dans le paysage urbain des anciennes voies principales des faubourgs ;
- maintien des volumes remarquables en pignon sur rue et de la mixité des fonctions ;
- conservation d'éléments structurels caractéristiques de l'architecture modeste de bourg d'influence rurale (pans de bois notamment, forte pente des toitures, etc).

Éléments caractéristiques à maintenir :

- la volumétrie et notamment la forme de la toiture ;
- la composition des façades (travées, géométrie ou au contraire l'irrégularité) ;
- les pans de bois lorsqu'ils existent ;
- les enduits traditionnels, notamment sur le bâti rural (enduit avec forte présence de gros grains, et teinte légèrement plus soutenue – ocrée) ;
- les décors : pierres de tailles, encadrements, bandeau, corniche, appuis de fenêtre, etc ;
- les éléments menuisés anciens : portes, portes de grange, portes fermières, fenêtres, volets, etc., ils peuvent être, le cas échéant, restaurés ou remplacés par des menuiseries de nature esthétique et matérielle identique.

Interdiction :

- l'emploi de ciment ou de tout matériau hydrofuge ;
- les matériaux composites ou artificiels dérivés des hydrocarbures et notamment les menuiseries PVC ;
- la modification de façade qui ne respecterait pas le maintien de l'ordonnancement ou de la composition du bâti ancien ;
- la modification du volume principal (des extensions sont toutefois possibles en façade arrière de ces constructions) ;
- l'ajout d'un volume (extension) qui porterait atteinte à l'intégrité du volume et de la composition de la façade ou des décors.

N°8

Grange Dimière de la ferme de Mazières



Adresse :
Impasse de la Ferme de Mazières

Numéro de parcelle :
AN0255, AN0256 et AN0244



Patrimoine protégé au
titre de l'article L151-19
du code de l'urbanisme



Sources : DGI/CD37-Cadastre, 2018 ; Commune de Notre-Dame-d'Oé





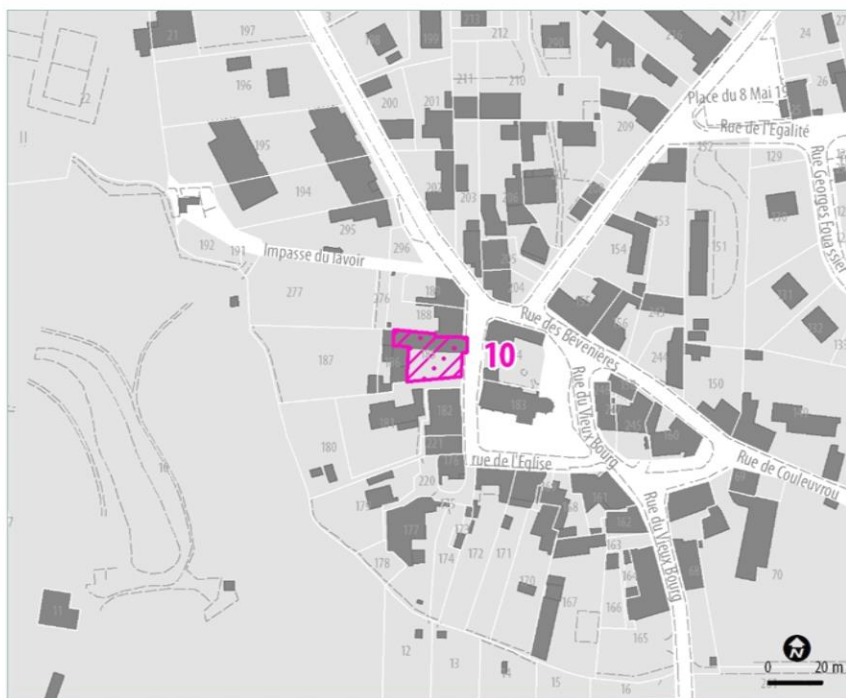
N°10**Maison de bourg rue de l'Eglise**

Adresse :
1 Rue de l'Eglise

Numéro de parcelle :
AE0185

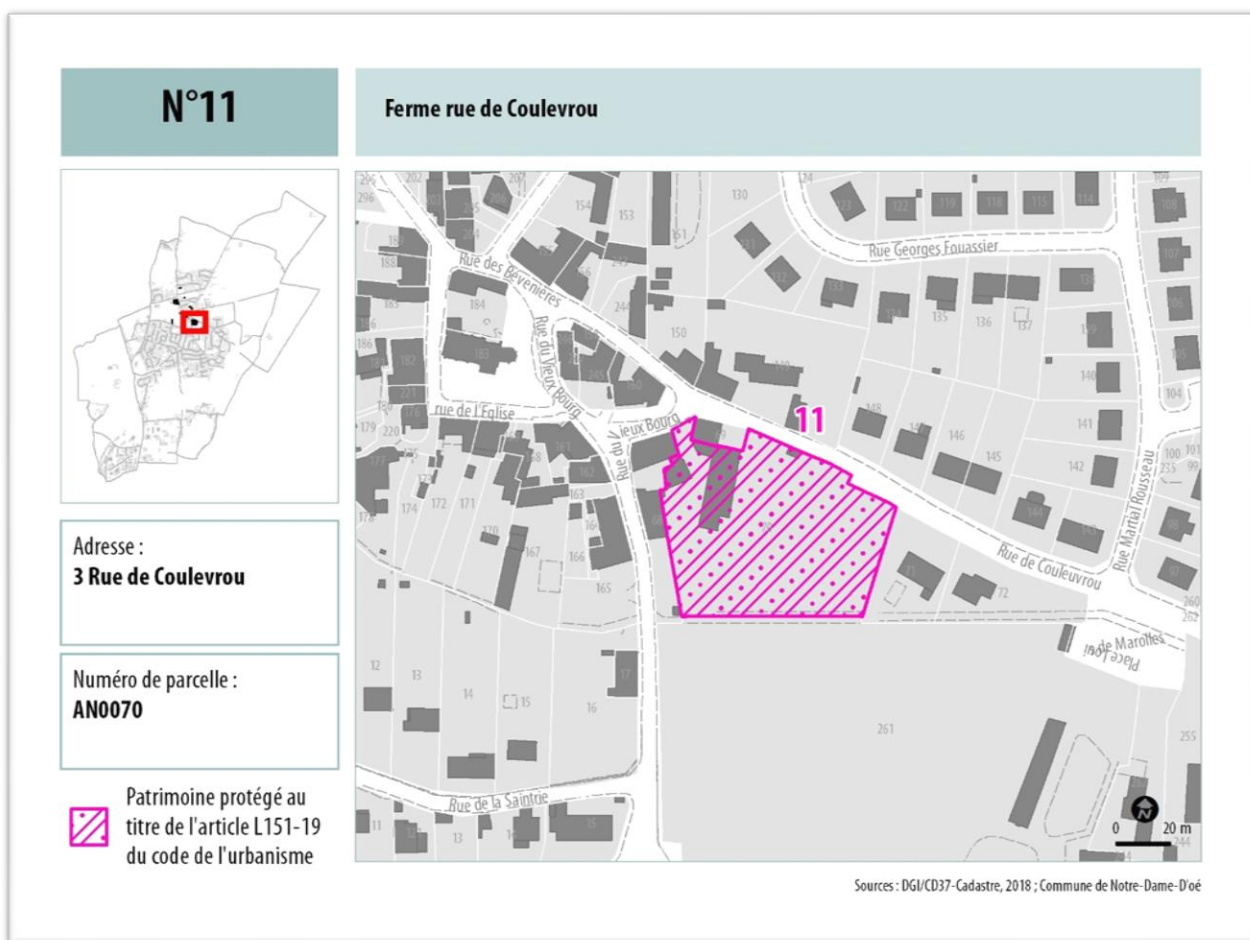


Patrimoine protégé au
titre de l'article L151-19
du code de l'urbanisme



Sources : DGI/CD37-Cadastre, 2018 ; Commune de Notre-Dame-d'Oé





N°12

Maison à colombage rue de l'Eglise



Adresse :
7 Rue de l'Église

Numéro de parcelle :
AE0182



Patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



Sources : DGI/CD37-Cadastre, 2018 ; Commune de Notre-Dame-D'oé



N°13	Maison de bourg du 19ème
	
Adresse : 9 Rue de l'Eglise	
Numéro de parcelle : AE0221	
 Patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	
Sources : DGI/CD37-Cadastre, 2018 ; Commune de Notre-Dame-d'Oé	

