SOMMAIRE DU REGLEMENT

ZONE A

SECTEUR A VOCATION AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A regroupe des espaces non équipés qu'il convient de préserver en raison de leur potentiel agricole grâce à la valeur agronomique et biologique des sols.

Elle concerne majoritairement le potentiel viticole, puisque l'essentiel des terres est concerné par l'Appellation d'Origine Contrôlée « Chinon», et le potentiel de culture céréalière. Elle comprend également des espaces boisés non classés ainsi que l'activité d'élevage.

La zone A contient principalement :

- les espaces viticoles, et notamment les secteurs classés en Appellation d'Origine Contrôlée « Chinon »,
- les espaces de culture céréalière et d'élevage,
- les espaces boisés non classés.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est réservée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité des exploitations agricoles.

Objectifs des dispositions réglementaires

- Protéger les terres et le potentiel viticole.
- Garantir le développement des activités viticoles et de culture, et anticiper leurs besoins d'évolution.
- Préserver l'intégrité du paysage en évitant la dispersion des bâtiments d'exploitation et les habitations des exploitants agricoles.
- Favoriser l'intégration dans le site naturel des constructions à usage agricole.

Rappels :

- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *En application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques et des sites inscrits et classés, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisations.*
- *L'implantation des élevages est soumis au règlement sanitaire départemental et à la loi des Installations Classées pour la protection de l'environnement.*
- *Le code forestier par ses articles L.9 et L.10 réglemente les coupes d'arbre. L'arrêté préfectoral du 9 novembre 2005 précise les seuils de surface rendant obligatoire la reconstitution (pour toute coupe rase supérieure à 1 ha réalisée sur un massif d'une superficie de plus de 4 ha).*

  Sont soumis à autorisation préfectorale les coupes, d'une superficie de 2 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie dans les forêts ne présentant pas de garantie de gestion durable.
- *En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, l'ensemble des terrains situés dans la zone A aux abords des tronçons concernés des RD 751, 749 et 751E aura une marge inconstructible de 75 m. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont listées à l'article A 2.

Article A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Toutes les constructions ou tous les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitants agricoles ou viticoles.
- Les annexes : garages, abris de jardin, piscine,... non liées à l'activité agricole et d'une distance inférieure à 50 mètres de la construction à usage d'habitation existante.
- En cas de création d'une nouvelle exploitation agricole, la construction de l'habitation sera autorisée après celle des bâtiments d'exploitation ou simultanément à leur construction.
- L'extension, l'aménagement, le changement d'affectation des constructions existantes, ainsi que la construction d'annexe, à condition d'être strictement liés à l'activité de l'exploitation agricole ou viticole, ou en vue de les destiner à une vocation touristique ou de loisirs complémentaire à l'activité principale agricole ou viticole.
- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles ou viticoles.
- Les démolitions, la reconstruction de biens sinistrés.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaire au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.
- Les nouveaux accès sur la RD 751 et 749 seront interdits sauf raisons techniques et après avis du gestionnaire de la voirie.

2 - VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
  - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
  - aux besoins de circulation du secteur,
  - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, toute construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation sera conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'absence de réseau, soit de l'éloignement du réseau, soit pour des raisons techniques, les eaux pluviales seront résorbées à la charge de l'aménageur sur la parcelle ou au sein de l'opération sur l'unité foncière de l'opération.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet issu des aires de stationnement sera subordonné à un pré-traitement.

3.- AUTRES RESEAUX

Electricité et téléphone

- Le raccordement aux réseaux doit être réalisé par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

Antennes et antennes paraboliques

- Les antennes destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être invisibles depuis le domaine public.

Les énergies renouvelables

- Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Expression de la règle

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, pour être déclaré constructible, la superficie minimale des parcelles est fixée à 1000 m^2.

Cette superficie pourra varier suivant la nature du sous-sol.

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

Relativement à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, la marge inconstructible de 75 m pour l'ensemble des terrains situés dans la zone A aux abords des tronçons concernés des RD 751, 749 et 751E, s'applique sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Expression de la règle :

- Les constructions doivent être édifiées soit :
  - A l'alignement.
  - A 5 m de l'emprise des routes départementales et communales.
- Pour des questions de sécurité routière, aucune implantation nouvelle ne doit gêner la bonne visibilité depuis la voie publique.

Exceptions :

- Pour l'extension de bâtiments ne répondant pas à la règle, l'implantation pourra se faire dans l'alignement de la construction principale.
- Pour une reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée, si cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.
- **Peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage :** Les 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 d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

- les activités agricoles et les abris pour animaux devront être édifiés (conformément au règlement sanitaire départemental) :
  - à une distance minimale de 5 m minimum des dites limites,
  - à une distance de 50 m lorsqu'il y a des animaux.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes seront édifiées soit :
  - en limite séparative ;
  - à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Exceptions :

Peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage :

- Les 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 d'eaux usées, ...). les 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 d'eaux usées, ...).

Article A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Expression de la règle

- L'implantation des bâtiments et installations doit êtres conçus de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.
- Les constructions liées à l'activité agricole doivent être implantées à une distance maximale de 100 mètres du siège d'exploitation, sauf impossibilité technique pour les caves et les caveaux.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 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.

Expression de la règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser :

- 6 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.
- 12 mètres au faîtage pour les bâtiments à vocation agricole et viticole .
- 4 mètres pour les abris pour animaux et les annexes à l'habitation.

Exceptions

Peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage :

- Les 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 d'eaux usées, ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Expression de la règle

1 ASPECT GENERAL

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisés. Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.
- Les constructions anciennes de qualité seront conservées et mises en valeur.
- La couleur « blanc pur » est interdite.
- Toute architecture typique d'une autre région est interdite.
- Dès lors qu'elle est visible depuis la voie publique, toute verrière (véranda, marquise, ...) sera soumise à l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.
- Les constructions traditionnelles et leur modénature (soubassement, bandeau, corniche, linteau, appuis de fenêtre, appareillage et joints de pierre de taille...) ou les constructions présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.
- Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.
- L'architecture 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 d'eaux usées, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2 NIVEAU D'IMPLANTATION

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site.
- En cas de pente, l'intégration au site se fera obligatoirement en déblai / remblai

- Les mouvements de terre prévus au projet seront réalisés avec des pentes très douces sans perturber l'aspect naturel du site.
- Les levées de terre sont interdites.
- Dans le cas de terrain plat, la construction doit être réalisée de telle sorte que le sol fini du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum de 0,60 mètres de tout point du sol naturel, mesurée au droit des portes.
- A moins que cette disposition ne résulte de l'utilisation de la pente naturelle du sol, ou de difficultés liées à la réalisation de la construction, les constructions à rez-de-chaussée surélevé sont interdites.
- Les pentes d'accès artificielles à des garages seront à l'opposé de la voie publique principale, sauf problèmes techniques l'empêchant.
- Si le projet prévoit un sous-sol, la commune et l'administration dégagent toute responsabilité en cas d'inondation.

3 Abords des bâtiments

- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et des bâtiments d'exploitation afin que ceux-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

4 TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation

- Les toitures pourront comporter deux pans ou plus.
- L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des constructions voisines.
- Dans le cas de toiture à deux pans, la pente générale sera comprise entre 40° et 50°. Des adaptations seront possibles en fonction de l'option architecturale adoptée.
- Dans le cas de toiture terrasse, un accès sur celle-ci sera préconisé. Un usage de la terrasse ou sa végétalisation sont préconisés.
- Pour les volumes en extension du volume principal, une pente plus faible que la pente principale pourra être exceptionnellement admise dans le cadre d'une justification architecturale.

Les matériaux de toiture :

Pour les constructions à usage d'habitation ne sont autorisés que :

- l'ardoise naturelle rectangulaire de même dimension et couleur que l'ardoise traditionnellement utilisée dans la région (40 cm par 24 cm),
- l'ardoise artificielle teintée dans la masse, de même couleur et même dimension que les précédentes,
- le zinc et le cuivre sous la condition d'une justification architecturale ,
- les matériaux translucides pour les verrières et vérandas.

- les petites tuiles plates traditionnelles (75 tuiles par m^2) ou les matériaux reprenant exactement le même aspect, dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts de ce matériau.

Pour les extensions

- Dans le cas de toiture terrasse, un usage de la terrasse ou sa végétalisation sont préconisés.

Pour les constructions à usage agricole

- En fonction du projet architectural énoncé, les constructions peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont adossées à une autre construction ou à une limite séparative. La pente des bâtiments adossés ne saurait être inférieure à 30 degrés.

Les matériaux de toiture :

- Les bâtiments devront être couverts en harmonie avec le bâtiment principal et le milieu environnement.
- Les matériaux métalliques doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Pour les constructions anciennes :

(Dans la mesure d'une compatibilité avec l'activité agricole)

- Les couvertures en ardoises losangées subissant une réfection de toiture resteront en ardoises losangées. Dans le cas d'une restauration complète de toiture, l'ardoise sera posée traditionnellement (verticalement).
- Le principe des faîtages réalisé en élément de terre cuite sera maintenu sur les toitures qui en sont déjà pourvues.
- Le principe de toiture mixte tuile/ardoise pourra être conservé dans le cas d'une réfection de toiture.

5 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

6 LUCARNES ET CHASSIS DE TOIT

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux ou trois pans et de pente comprise entre 40 et 45 degrés.
- Le matériau qui recouvre les jouées sera en harmonie avec l'aspect général de la lucarne.
- Les lucarnes ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le tiers de la largeur de la façade correspondante.
- **Sont autorisés :**
    - Les lucarnes de création contemporaine, sous réserve d'une justification architecturale.

- Les châssis sous réserve d'être encastrés de manière à ne pas saillir du plan extérieur de la toiture.

- **Sont interdits :**
  - Les lucarnes rampantes, les lucarnes dites « en chien assis » et les lucarnes dites « en chapeau de gendarme ».
  - Les volets extérieurs roulants sur châssis de toit.

7 MURS ET FAÇADES

Constructions à usage d'habitation

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.
- Les façades des constructions nouvelles seront en harmonie avec les bâtiments du voisinage.
- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité des façades.

Matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux suivants est autorisé, sous la condition d'une justification architecturale : béton brut et béton teinté dans la masse, matériaux métalliques, bois.
- Pour les volumes en extension du volume principal ainsi que pour les annexes, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec la construction ainsi qu'avec les espaces environnants. Sont autorisés les bardages bois de couleur naturelle compatible avec le bâtiment principal.

Constructions à usage d'annexe ou d'activité agricole

- Pour les bâtiments à usage agricole et leurs annexes et les abris pour animaux, les bardages bois de couleur naturelle ou peints sont autorisés sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel.
- **Sont interdits :**
  - les peintures et les revêtements de couleur vive,
  - les bardages en tôle ondulée, sauf pour l'extension limitée de bâtiments existants comportant déjà ce matériau.

Pour les constructions anciennes :

Façades appareillées :

- L'appareillage traditionnel à assises horizontales sera respecté.
  - **Sont interdits :**
  - L'appareillage en Opus Incertum et ses dérivés.

- L'appareillage des pierres et des joints seront respectés, ces derniers seront simplement exécutés au mortier de chaux grasse
- La méthode de nettoyage sera réalisée après diagnostic de la façade par des professionnels du bâtiment.
    - **Sont interdits :**
    - l'utilisation du sablage, de meules, du chemin de fer ou de la boucharde.
- Les joints et rejointoiement : seront d'une tonalité proche de celle de la pierre et seront affleurants (ni saillants, ni creux).

Façades enduites :

- Les teintes des enduits seront celles des enduits traditionnels locaux (ton beige sable ocré ou grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau claire de Touraine).
- La finition sera grattée ou finement talochée.
- L'enduit pourra recevoir un badigeon en finition.

8 MENUISERIES ET PERCEMENTS

- Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité des façades.
- Les baies doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Dans le cas contraire, (baie vitrée, linteaux arrondis,...), le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale.
- La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades. Les tons vifs sont interdits. Les menuiseries devront être peintes et non vernies.

Pour les constructions anciennes :

- **Sont interdits :**
    - Les fenêtres et volets en PVC.
    - Les volets roulants avec caisson extérieur.

9 LES VERRIERES ET VERANDAS

- Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.
- L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade d'accroche.

10 CLOTURES :

Dispositions générales :

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures sont des éléments constitutifs importants du paysage et doivent participer autant que possible à la perception de la Ville. C'est pourquoi il sera recherché, à réaliser, si besoin est, des clôtures végétales sous forme de haies composites, taillées ou libres. Les matériaux ne présentant pas un aspect qualitatif seront proscrits tels que poteaux béton ou murs pleins en élément de béton préfabriqué.

- Les parcelles ouvertes seront préférées.
- Pour les ensembles non bâtis, les clôtures seront sur poteaux bois ou sur piquets métalliques d'une hauteur maximum de 1,50 mètres.
- Les murs traditionnels et les haies d'essence locale lorsqu'ils existent en limite propriété ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un bâtiment sauf pour l'emprise d'un bâtiment dans le cas d'un alignement en limite de parcelle.
- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »).
- Les murs anciens, formant clôture, seront conservés dans toute leur hauteur. Toutefois, dans le but de procurer à un habitat un éclairage ou une vue intéressante, exceptionnelle, leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée.

Les clôtures devront être réalisées soit :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage simple,
- d'un mur en pierre reprenant un aspect identique à ceux auxquels ils se rattachent.

Sont interdits :

- Les enduits à gros grains ou bosselés.
- Les panneaux préfabriqués, en béton ou plastique, pleins ou ajourés
- Les treillis soudés.
- Les poteaux en béton.
- Les haies composées d'une seule essence et dont l'essence n'est pas locale.

11 Eléments de petit patrimoine

- Les éléments de petit patrimoine (puits, ponts, fuyes, ...) ne doivent pas être détruits. Leur réhabilitation doit être respectueuse de leur caractère et participer à leur mise en valeur.

12 Les piscines

- Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.
- La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abris implanté à cet effet.
- La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Le nombre de places nécessaires à la réalisation ou la modification d'une opération d'aménagement est mentionné à l'annexe 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Des plantations devront être prévues afin d'intégrer au mieux dans le paysage les installations et travaux divers (bassins de rétention).
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être paysagers de façon minérale ou végétale et comporter au moins un arbre pour 200m^2 de surface.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Les essences locales seront préférées.
- Les citernes seront enterrées ou masquées par un environnement minéral ou végétal.
- Les espaces libres non clos, privés ou publics, autres que ceux réservés à la circulation et au stationnement, seront traités en cours ou jardins.
- Les sols affectés à la circulation et au stationnement des véhicules seront pavés ou traités en stabilisé.
- Les espaces boisés existants seront entretenus régulièrement et notamment en bordure des zones U et AU sur une profondeur de 50 m minimum.
- Concernant les espaces boisés classés, les aménagements et équipements nécessaires à la mise en valeur forestière sont tolérés.
- *Concernant les espaces boisés protégés :*
    - Une épaisseur de 15 m en pourtour intérieur de chaque périmètre sera inconstructible et autorisera la desserte interne.
    - Au delà de ces 15 m à l'intérieur de chaque périmètre, les coupes et abattages ne devront pas dépasser 50 % de la superficie.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE N

SECTEUR NATUREL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Il correspond au secteur naturel strictement protégé dans lequel toute nouvelle construction sera autorisée sous conditions sauf extensions et annexes limitées et les changements d'affectation.

La zone N contient principalement :

- Les sites Natura 2000.
- La plaine inondable classée en rouge dans le PER Inondation de la Vienne.
- Les secteurs naturels classés en zone rouge du PER Mouvement de terrain.
- Les espaces boisés classés.
- Les espaces naturels sensibles en limite d'urbanisation.
- Les espaces naturels à vocation publique.
- L'accueil des gens du voyage.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone N se décline en 7 sous-secteurs :

Le sous-secteur Ni

Il correspond à la plaine inondable classée en rouge dans le PER Inondation de la Vienne approuvé le 12/08/1991.

Le sous-secteur Nm

Il correspond aux secteurs naturels classés en zone rouge dans le PER Mouvements de terrain approuvé le 12/08/1991.

Le sous-secteur Nv

Il correspond à des îlots construits insérés dans l'espace agricole dont l'usage actuel ou projeté est un usage d'habitation. À terme, ces îlots connaîtront un changement d'usage qui maintiendra la protection naturelle Des constructions limitées pourront être autorisées.

Le sous-secteur Ne

Il correspond aux secteurs naturels à vocation publique : sports et loisirs, pour lesquels des constructions limitées pourront être autorisées. Ce sous-secteur contient également la station d'épuration située sur le lieu-dit de « Saint Louans ».

Le sous-secteur Nei

Il correspond aux secteurs naturels à vocation publique : sports et loisirs situés en zone inondable.

Le sous-secteur Ng

Il correspond aux secteurs naturels d'aire d'accueil des gens du voyage, pour lesquels des constructions limitées pourront être autorisées.

Le sous-secteur Ngi

Il correspond aux secteurs naturels d'aire d'accueil des gens du voyage situés en zone inondable.

Objectifs des dispositions réglementaires

De manière générale, la zone N vise à :

- Assurer une bonne gestion du patrimoine historique, bâti et naturel.
- Autoriser l'évolution du bâti existant.
- Assurer l'équilibre et la conservation de la faune et de la flore.
- Éviter les références architecturales de style régionaliste en dehors du caractère tourangeau.
- **En sous-secteurs Ni, Nei et Ngi,** garantir l'absence d'accentuation des risques naturels prévisibles et la protection des biens et des personnes contre les risques d'inondation dans les secteurs concernés classés en zone rouge du PER Inondation de la Vienne. Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.
- **En sous-secteurs Ni, Nei et Ngi,** protéger les haies bocagères de la vallée de la Vienne, tout en favorisant le maintien des activités agricoles.
- **En sous-secteur Nm,** garantir l'absence d'accentuation des risques naturels prévisibles et la protection des biens et des personnes contre les risques de mouvements de terrain dans les secteurs concernés classés en zone rouge du PER Mouvements de terrain. Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer la sécurité des personnes et des biens.
- **En sous-secteur Nv,** protéger l'espace naturel en permettant une évolution limitée, en maîtrisant les constructions nouvelles et l'évolution des constructions existantes.
- **En sous-secteur Ne,** permettre l'installation d'activités à vocation publique : loisirs, sports et gestion des eaux pluviales. En particulier, la construction et l'extension de constructions directement liées à cette activité dans le respect du milieu environnant seront autorisées.

- **En sous-secteur Ng,** permettre le stationnement de caravanes et la construction d'équipements directement liés à l'activité d'accueil des gens du voyage, dans le respect du milieu environnant.

Rappels :

- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisations.*
- *En application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L. 311-1 du code forestier et à l'arrêté préfectoral du 17 février 2005.*
- *Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques et des sites inscrits et classés, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Dans le périmètre inondable classé en rouge dans le PER Inondation de la Vienne, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du PER approuvé le 12/08/91.*
- *Dans le périmètre de secteurs naturels classés en rouge dans le PER Mouvement de terrain, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du PER approuvé le 12/08/91.*
- *A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustiques prévues par la Loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.*
- *A l'intérieur des zones inondables (secteurs Ni, Nei et Ngi), tous travaux affectant les haies sont soumis à autorisation municipale conformément aux articles L123-1 7° et L442-2 du code de l'urbanisme.*
- *Le Code Forestier par ses articles L.9 et L.10 réglemente les coupes d'arbre. L'arrêté préfectoral du 9 novembre 2005 précise les seuils de surface rendant obligatoire la reconstitution (pour tout coupe rase supérieure à 1 ha réalisée sur un massif d'une superficie de plus de 4 ha).*

  Sont soumis à autorisation préfectorale les coupes, d'une superficie de 2 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie dans les forêts ne présentant pas de garantie gestion durable.
- *En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, l'ensemble des terrains situés dans la zone N aux abords des tronçons concernés des RD 751, 749 et 751E aura une marge inconstructible de 75 m.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

L'ensemble des articles ci-dessous est concerné par les prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques Naturels prévisibles Mouvement de terrain, Inondation, jointe en annexe n°16 au présent règlement.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception celles listées à l'article N 2.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous réserve de n'entraîner aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

<u>En zone N</u>

- L'extension, l'aménagement et la restauration de construction existante limitée à 100%, des bâtiments à usage d'habitation dont la SHON existante est supérieure à 75m^2.
- L'extension, l'aménagement et la restauration de construction existante limitée à 200%, des bâtiments à usage d'habitation dont la SHON existante est inférieure à 75m^2.
- Les annexes liées à une construction à usage d'habitation déjà existante sur le terrain, limitées à 30% de la SHON de la construction principale sous réserve du respect des caractéristiques énoncées dans l'article 11.
- Le changement d'affectation de bâtiments existants pour la création de logements ou de structures d'accueil à vocation touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) ou pour la promotion de produits liés à l'artisanat local.
- La construction d'abris pour animaux sous réserve du respect des caractéristiques énoncées dans l'article 11.
- Les clôtures et les démolitions.
- La reconstruction des biens sinistrés.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, dans la mesure où, pour des raisons techniques, leur implantation n'a pu être envisagée dans d'autres zones.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaire au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Et de plus :

en sous-secteur Nv

- Les constructions de bâtiment à usage d'habitation et leurs annexes.

En sous-secteur Ne

- Les installations de loisirs et de tourisme et les constructions liées à leur fonctionnement.
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public, ainsi que les équipements d'accompagnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation doivent être inclus dans l'un des bâtiments.
- Uniquement sur le site au lieu-dit « Bois Carré » :

Seuls sont autorisés des aménagements sommaires nécessaires :

  - A une activité de type parcours de santé (équipement en bois majoritairement),
  - Au cheminement piéton ou cycliste,
  - À la construction de petits équipements liés à l'usage du site (sanitaire, point d'eau, ...) dont la surface ne pourra pas excéder 30 m2.

En sous-secteur Ng

- Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des gens du voyage.
- Les constructions et le stationnement collectif de caravanes, à ciel ouvert, pour l'accueil des gens du voyage.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.
- Les nouveaux accès sur la RD 751 et 749 seront interdits sauf raisons techniques et après avis du gestionnaire de la voirie.
- **Sont interdits,** les accès sur :
    - les chemins de halage,
    - les pistes cyclables
    - les pistes de défense contre les incendies,
    - les voies express.

2 - VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
    - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
    - aux besoins de circulation du secteur,
    - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- **Pistes cyclables et cheminements piétonniers** : la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, toute construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation sera conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'absence de réseau, soit de l'éloignement du réseau, soit pour des raisons techniques, les eaux pluviales seront résorbées à la charge de l'aménageur sur la parcelle ou au sein de l'opération sur l'unité foncière de l'opération.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet issu des aires de stationnement sera subordonné à un pré-traitement.

3.- AUTRES RESEAUX

Electricité et téléphone

- Le raccordement aux réseaux doit être réalisé par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

Antennes et antennes paraboliques

- Les antennes destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être invisibles depuis le domaine public.

Les énergies renouvelables

- Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Expression de la règle

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, pour être déclaré constructible, la superficie minimale des parcelles est fixée à 1000 m^2.
- Cette superficie pourra varier suivant la nature du sous-sol.

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

Relativement à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, la marge inconstructible de 75 m pour l'ensemble des terrains de la zone N situés aux abords des tronçons concernés des RD 751, 749 et 751E, s'applique.

Expression de la règle :

- Les constructions doivent être édifiées soit:
  - A l'alignement.
  - A 10 m de l'emprise des routes départementales et communales.
- Pour des questions de sécurité routière, aucune implantation nouvelle ne doit gêner la bonne visibilité depuis la voie publique.
- Les zones N situées aux abords des RD 751 et 749 (dites de grande circulation) seront soumises à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme et auront une marge inconstructible de 75 m.

Exceptions :

- Pour l'extension de bâtiments ne répondant pas à la règle, l'implantation pourra se faire dans l'alignement de la construction principale.
- Pour une reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée, si cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.
- **Peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage :** Les 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 d'eaux usées, ...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

- Les constructions liées à l'habitation seront édifiées soit :
    - en limite séparative ;
    - à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- Toutes les autres constructions devront être édifiées à une distance minimale de 10 mètres des dites limites.

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

Exceptions :

Peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage :

- Les 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 d'eaux usées, ...). les 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 d'eaux usées, ...).

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Expression de la règle

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique(ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Définition

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

Expression de la règle

- L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface totale du terrain.

ARTICLE N 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.

Expression de la règle

- Les extensions devront respecter la configuration du bâti existant.
- La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser :
    - 9 mètres au faîtage
    - 4 mètres au faîtage pour les abris de jardin, les abris pour animaux et les annexes.

Exceptions :

Peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage :

- Les 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 d'eaux usées, ...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

1 ASPECT GENERAL

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisés. Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.
- L'architecture 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 d'eaux usées, ...), ne doit pas porter atteinte à la

cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

- La couleur « blanc pur » est interdite.
- Toute architecture typique d'une autre région est interdite.
- Dès lors qu'elle est visible depuis la voie publique, toute verrière (véranda, marquise, ...) sera soumise à l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.
- Les constructions traditionnelles et leur modénature (soubassement, bandeau, corniche, linteau, appuis de fenêtre, appareillage et joints de pierre de taille...) ou les constructions présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.
- Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

2 NIVEAU D'IMPLANTATION

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site.
- En cas de pente, l'intégration au site se fera obligatoirement en déblai / remblai
- Les mouvements de terre prévus au projet seront réalisés avec des pentes très douces sans perturber l'aspect naturel du site.
- Les levées de terre sont interdites.
- Dans le cas de terrain plat, la construction doit être réalisée de telle sorte que le sol fini du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum de 0,60 mètres de tout point du sol naturel, mesurée au droit des portes.
- A moins que cette disposition ne résulte de l'utilisation de la pente naturelle du sol, ou de difficultés liées à la réalisation de la construction, les constructions à rez-de-chaussée surélevé sont interdites.
- Les pentes d'accès artificielles à des garages seront à l'opposé de la voie publique principale, sauf problèmes techniques l'empêchant.
- Si le projet prévoit un sous-sol, la commune et l'administration dégagent toute responsabilité en cas d'inondation.

3 ABORDS DES BATIMENTS

- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel.

4 TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation

- Les toitures pourront comporter deux pans ou plus.
- L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des constructions voisines.
- Dans le cas de toiture à deux pans, la pente générale sera comprise entre 40° et 50°. Des adaptations seront possibles en fonction de l'option architecturale adoptée.

- Dans le cas de toiture terrasse, un accès sur celle-ci sera préconisé. Un usage de la terrasse ou sa végétalisation sont préconisés.
- Pour les volumes en extension du volume principal, une pente plus faible que la pente principale pourra être exceptionnellement admise dans le cadre d'une justification architecturale.

Pour les constructions à usage d'annexe ou extension

- Dans le cas de toiture terrasse, un accès sur celle-ci sera préconisé. Un usage de la terrasse ou sa végétalisation sont préconisés.
- Dans certains cas, les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont adossées à une autre construction ou à une limite séparative. La pente des bâtiments adossés ne saurait être inférieure à 30 degrés.
- Pour la couverture, les bâtiments annexes aux habitations devront être couverts en harmonie avec le bâtiment principal.

- *Pour la couverture des établissements à vocation publique*, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

Les matériaux de toiture :

Pour les constructions à usage d'habitation et d'équipements ne sont autorisés que :

- l'ardoise naturelle rectangulaire de même dimension et couleur que l'ardoise traditionnellement utilisée dans la région (40 cm par 24 cm),
- l'ardoise artificielle teintée dans la masse, de même couleur et même dimension que les précédentes,
- le zinc et le cuivre sous la condition d'une justification architecturale,
- les matériaux translucides pour les verrières et vérandas.
- Les petites tuiles plates traditionnelles (75/m^2) ou les matériaux reprenant exactement le même aspect, dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts de ce matériau.

Pour les extensions

- Dans le cas de toiture terrasse, un usage de la terrasse ou sa végétalisation sont préconisés.

Pour les constructions anciennes :

- Les couvertures en ardoises losangées subissant une réfection de toiture resteront en ardoises losangées. Dans le cas d'une restauration complète de toiture, l'ardoise sera posée traditionnellement.
- Le principe des faîtages réalisé en élément de terre cuite sera maintenu sur les toitures qui en sont déjà pourvues.
- Le principe de toiture mixte tuile/ardoise pourra être conservé dans le cas d'une réfection de toiture.

5 LUCARNES ET CHASSIS DE TOIT

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux ou trois pans et de pente comprise entre 40 et 45 degrés.
- Le matériau qui recouvre les jouées sera en harmonie avec l'aspect général de la lucarne.
- Les lucarnes ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le tiers de la largeur de la façade correspondante.
- **Sont autorisés :**
  - Les lucarnes de création contemporaine, sous réserve d'une justification architecturale.
  - Les châssis sous réserve d'être encastrés de manière à ne pas saillir du plan extérieur de la toiture.
- **Sont interdits :**
  - Les lucarnes rampantes, les lucarnes dites « en chien assis » et les lucarnes dites « en chapeau de gendarme ».
  - Les volets extérieurs roulants sur châssis de toit.

6 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète. Le zinc sera privilégié.

7 MURS ET FAÇADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.) est interdit.
- Les façades des constructions nouvelles seront en harmonie avec les bâtiments du voisinage.
- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité des façades.

Matériaux :

- L'emploi à nu des matériaux suivants est autorisé, sous la condition d'une justification architecturale : béton brut et béton teinté dans la masse, matériaux métalliques, bois.
- Uniquement sur le site au lieu dit « Bois Carré » :

L'utilisation du bois pour la construction de petits équipements liés à l'usage du site (sanitaire, point d'eau) sera imposée.

- Pour les volumes en extension du volume principal ainsi que pour les annexes, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec la construction ainsi qu'avec les espaces environnants. Sont autorisés les bardages bois de couleur naturelle compatible avec le bâtiment principal.
- Les abris de jardin et les abris pour animaux pourront être construits en bois.

Pour les constructions anciennes :

Façades appareillées :

- L'appareillage traditionnel à assises horizontales sera respecté.
    - **Sont interdits :**
    - L'appareillage en Opus Incertum et ses dérivés.
- L'appareillage des pierres et des joints seront respectés, ces derniers seront simplement exécutés au mortier de chaux grasse
- La méthode de nettoyage sera réalisée après diagnostic de la façade par des professionnels du bâtiments.
    - **Sont interdits :**
    - l'utilisation du sablage, de meules, du chemin de fer ou de la boucharde.
- Les joints et rejointoiement : seront d'une tonalité proche de celle de la pierre et seront affleurants (ni saillants, ni creux).

Façades enduites :

- Les teintes des enduits seront celles des enduits traditionnels locaux (ton beige sable ocré ou grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau claire de Touraine).
- La finition sera grattée ou finement talochée.
- L'enduit pourra recevoir un badigeon en finition.

8 PERCEMENTS ET MENUISERIES

- Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité des façades.
- Les baies doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Dans le cas contraire, (baie vitrée, linteaux arrondis, ...), le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale.
- La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades. Les tons vifs sont interdits. Les menuiseries devront être peintes et non vernies.
- ***Pour les constructions anciennes,***
    - **sont interdits :**
        - Les fenêtres et volets en PVC.
        - Les volets roulants avec caisson extérieur.

9 LES VERRIERES ET VERANDAS

- Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.
- L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade d'accroche.

10 CLOTURES :

Dispositions générales :

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures sont des éléments constitutifs importants du paysage et doivent participer autant que possible à la perception de la Ville. C'est pourquoi il sera recherché, à réaliser, si besoin est, des clôtures végétales sous forme de haies composites, taillées ou libres. Les matériaux ne présentant pas un aspect qualitatif seront proscrits tels que poteaux béton ou murs pleins en élément de béton préfabriqué.

- Les parcelles ouvertes seront préférées.
- Pour les ensembles non bâtis, les clôtures seront sur poteaux bois ou sur piquets métalliques d'une hauteur maximum de 1,50 mètres.
- Les murs traditionnels et les haies d'essence locale lorsqu'ils existent en limite propriété ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un bâtiment, sauf pour l'emprise d'un bâtiment dans le cas d'un alignement en limite de parcelle.
- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »).
- Les murs anciens, formant clôture, seront conservés dans toute leur hauteur. Toutefois, dans le but de procurer à un habitat un éclairage ou une vue intéressante, exceptionnelle, leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée.

Les clôtures devront être réalisées soit :

- d'une haie vive doublée ou non d'un grillage simple,
- d'un mur en pierre reprenant un aspect identique à ceux auxquels ils se rattachent.

Sont interdits :

- Les enduits à gros grains ou bosselés.
- Les panneaux préfabriqués, en béton ou plastique, pleins ou ajourés
- Les poteaux en béton.
- Les treillis soudés.
- Les haies composées d'une seule essence et dont l'essence n'est pas locale.

11 Eléments de petit patrimoine

- Les éléments de petit patrimoine (puits, ponts, fuyes, ...) ne doivent pas être détruits. Leur réhabilitation doit être respectueuse de leur caractère et participer à leur mise en valeur.

12 Les piscines

- Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.
- La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abris implanté à cet effet.
- La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

- Le nombre de places nécessaires à la réalisation ou la modification d'une opération d'aménagement est mentionné à l'annexe 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Des plantations devront être prévues afin d'intégrer au mieux dans le paysage les installations et travaux divers (bassins de rétention).
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être paysagers de façon minérale ou végétale et comporter au moins un arbre pour 100m^2 de surface.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Les essences locales seront préférées.
- Les espaces boisés existants seront entretenus régulièrement et notamment en bordure des zones U et AU sur une profondeur de 50 m minimum.
- Les citernes seront enterrés ou masquées par un environnement minéral ou végétal.
- Les espaces libres non clos, privés ou publics, autres que ceux réservés à la circulation et au stationnement, seront traités en cours ou jardins.
- Les sols affectés à la circulation et au stationnement des véhicules seront pavés ou traités en stabilisé.
- Les haies situées en zone inondable (secteurs Ni, Nei et Ngi) sont protégées. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces linéaires de haie peuvent être ponctuellement autorisés, dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole ou lors de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier. Ces autorisations pourront être assorties de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation.
- Concernant les espaces boisés classés, les aménagements et équipements nécessaires à la mise en valeur forestière sont tolérés.

- *Concernant les espaces boisés protégés :*
  - Une épaisseur de 15 m en pourtour intérieur de chaque périmètre sera inconstructible et autorisera la desserte interne.
  - Au delà de ces 15 m à l'intérieur de chaque périmètre, les coupes et abattages ne devront pas dépasser 50 % de la superficie.
  - Un inventaire forestier devra être réalisé préalablement à chaque aménagement nécessitant une coupe ou un abattage d'arbres.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

MODIFICATION N°7

APPROUVEE LE 29 FEVRIER 2008

SECTEUR UA

SECTEUR MIXTE A VOCATION D'HABITAT – CENTRE ANCIEN

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le secteur UA regroupe des espaces urbains traditionnels, caractérisés par leur densité élevée.

Ce secteur est pourvu de tous les équipements d'infrastructure indispensables.

Il est caractérisé par :

- un bâti dense et homogène
- un parcellaire étroit
- la présence de bâtiments anciens

Le secteur UA contient principalement :

- les espaces historiques de la ville continue, excepté le Secteur Sauvegardé de Chinon classé en Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.
- Les espaces historiques des villages.

DESTINATION DE LA ZONE

Le secteur UA est une zone mixte, affectée majoritairement à l'habitat, elle accueille des activités diverses compatibles avec celui-ci : activités de services, commerciales, artisanales, et divers équipements renforçant son rôle de centralité. Il correspond au prolongement Est de la vieille ville et aux centres anciens des villages comme St Lazare, Parilly, Les Closeaux....

Le secteur UA possède 1 sous-secteur :

Le sous-secteur UAm

Il correspond aux secteurs urbains traditionnels classés en zone rouge dans le PER Mouvements de terrain approuvé le 12/08/1991.

Objectifs des dispositions réglementaires

- conserver et valoriser le patrimoine historique,
- préserver les caractéristiques architecturales et la structure urbaine,
- favoriser la mixité des activités et développer le rôle de centralité,

- favoriser la réhabilitation pour lutter contre la vacance et l'insalubrité du bâti ancien.
- Eviter les références architecturales de style régionaliste en dehors du caractère tourangeau.
- **En sous-secteur UAm**, garantir l'absence d'accentuation des risques naturels prévisibles et la protection des biens et des personnes contre les risques de mouvements de terrain dans les secteurs concernés classés en zone rouge du PER Mouvements de terrain. Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Rappels :

- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *En application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *Dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques et des sites inscrits et classés, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Dans le périmètre de secteurs naturels classés en rouge dans le PER Mouvement de terrain, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du PER approuvé le 12/08/91.*
- *Dans le périmètre inondable classé en rouge dans le PER Inondation de la Vienne, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du PER approuvé le 12/08/91.*
- *Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs est réglementé par les articles R.443-1 et R. 444.4 du code de l'urbanisme. En particulier, le stationnement, pendant plus de 3 mois, d'une caravane, est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.*
- *A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustiques prévues par la Loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.*
- *Le code forestier par ses articles L.9 et L.10 réglemente les coupes d'arbre. L'arrêté préfectoral du 9 novembre 2005 précise les seuils de surface rendant obligatoire la reconstitution (pour toute coupe rase supérieure à 1 ha réalisée sur un massif d'une superficie de plus de 4 ha)*

  Sont soumis à autorisation préfectorale les coupes, d'une superficie de 2 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie dans les forêts ne présentant pas de garantie gestion durable.

- *La marge inconstructible de 75 m relative à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme concernant l'ensemble des terrains du secteur UA situés aux abords des tronçons concernés des RD 751, 749 et 751E ne s'applique pas, car ces terrains sont reconnus comme espaces déjà urbanisés.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

L'ensemble des articles ci-dessous est concerné par les prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques Naturels prévisibles Mouvement de terrain, Inondation, jointe en annexe n°16 au présent règlement.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à l'équipement public.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération visibles depuis la voie publique.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères destinées à l'habitat individuel ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction.
- Les aménagements et constructions qui, par leur nature et leur aspect, sont incompatibles avec le caractère architectural et paysager de la zone.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, ... Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif et les équipements privés à vocation d'intérêt général.

Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Toutes constructions ou aménagements nouveaux ne figurant pas à l'article UA1.

- Les constructions à usage commercial, sous réserve qu'il s'agisse de commerces de proximité, de bureaux et de services, les constructions artisanales, hôtelières, constructions liées au tourisme.
- Les activités industrielles, sous réserve d'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les démolitions.

Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celle-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Dispositions générales

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.
- La 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 que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les nouveaux accès sur la RD 751 et 749 seront interdits sauf raisons techniques et après avis du gestionnaire de la voirie.

Expression de la règle

- La largeur d'emprise sera d'au moins 3 mètres.

2 - VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
    - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
    - aux besoins de circulation du secteur,
    - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

1 - DESSERTE EN EAU POTABLE

Expression de la règle

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, toute construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation sera conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'absence de réseau, soit de l'éloignement du réseau, soit pour des raisons techniques, les eaux pluviales seront résorbées à la charge de l'aménageur sur la parcelle ou au sein de l'opération sur l'unité foncière de l'opération.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet issu des aires de stationnement sera subordonné à un pré-traitement.

3.- AUTRES RESEAUX

Electricité et téléphone

- Le raccordement aux réseaux doit être réalisé par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

Antennes et antennes paraboliques

- Les antennes destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être invisibles depuis le domaine public.
- Dans les opérations d'ensemble une installation collective est exigée.

Les énergies renouvelables

- Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Expression de la règle

Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle et dans l'organisation urbaine existante.

Superficie :

- En cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement, il n'est pas fixé de surface minimale ;
- En l'absence de réseaux collectif d'assainissement, pour être déclaré constructible, la superficie minimale des parcelles est fixée à 800 m^2. Une superficie inférieure sera autorisée dès lors qu'elle permet la réalisation d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- Cette superficie pourra varier suivant la nature du sous-sol.

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

Expression de la règle

- Les constructions doivent être édifiées :
  - De préférence à l'alignement de la voie,
  - Eventuellement en retrait de la voie, avec un recul de 5 mètres minimum.
- Pour une reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée dans la mesure où cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation dans les cas suivants :

- Les lotissements et les ensembles d'habitations réalisés sur un même terrain par un même constructeur si un parti architectural et urbanistique assure une très bonne intégration au site.

Exception sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour :

- les 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 d'eaux usées, ...).

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

Expression de la règle

La construction en limite parcellaire est recommandée et sera imposée, le cas échéant, afin de conserver la continuité du bâti.

- Les constructions seront édifiées soit :
  - en limite séparative ;
  - à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit ou de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet sur l'implantation ou sur le gabarit.

Exception sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour

- les 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 d'eaux usées, ...).

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçu de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 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.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser :
  - 9 m à l'égout de toiture et 12 m au faîtage, pour les constructions de type R+2.
  - 12 m à l'égout de toiture et 15 m au faîtage pour les constructions de type R+3.
- Cependant, des dérogations à ces règles pourront être adoptées, en particulier dans les secteurs fortement agglomérés. Dans ce cas, pour permettre une bonne intégration avec les bâtiments existants, la hauteur maximale des nouveaux immeubles devra être voisine de la hauteur des immeubles les plus courants situés à proximité.

Exceptions sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour :

- les 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 d'eaux usées, ...).
- La réfection, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants dont la hauteur ne correspond pas aux normes précitées.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

1 ASPECT GENERAL

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisés. Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.
- Les constructions anciennes de qualité seront conservées et mises en valeur.
- L'architecture 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 d'eaux usées, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.
- La couleur « blanc pur » est interdite.
- Toute architecture typique d'une autre région est interdite.
- Dès lors qu'elle est visible depuis la voie publique, toute verrière (véranda, marquise, ...) sera soumise à l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.
- Les constructions traditionnelles et leur modénature (soubassement, bandeau, corniche, linteau, appuis de fenêtre, appareillage et joints de pierre de taille...) ou les constructions présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.
- Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

2 NIVEAU D'IMPLANTATION

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site.
- En cas de pente, l'intégration au site se fera obligatoirement en déblai / remblai
- Les mouvements de terre prévus au projet seront réalisés avec des pentes très douces sans perturber l'aspect naturel du site.
- Les levées de terre sont interdites.
- Dans le cas de terrain plat, la construction doit être réalisée de telle sorte que le sol fini du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum de 0,60 mètres de tout point du sol naturel, mesurée au droit des portes.
- A moins que cette disposition ne résulte de l'utilisation de la pente naturelle du sol, ou de difficultés liées à la réalisation de la construction, les constructions à rez-de-chaussée surélevé sont interdites.
- Les pentes d'accès artificielles à des garages seront à l'opposé de la voie publique principale, sauf problème techniques l'empêchant.

- Si le projet prévoit un sous-sol, la commune et l'administration dégagent toute responsabilité en cas d'inondation.

3 Abords des bâtiments

- Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques, afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel ainsi qu'à l'insertion des enseignes commerciales dans le contexte environnemental bâti et naturel.

4 Toitures

- Les toitures seront à deux pans d'inclinaison égale et de pente comprise entre 40° et 60°. L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des constructions voisines.
- Dans le cas de toiture terrasse, un accès sur celle-ci sera préconisé. Un usage de la terrasse ou sa végétalisation sont préconisés
- Dans certains cas, les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont adossées à une autre construction ou à une limite séparative. La pente des bâtiments adossés ne saurait être inférieure à 30 degrés.

Les matériaux de toiture :

Pour les constructions à usage d'habitation et d'activités, ne sont autorisés que :

- l'ardoise naturelle rectangulaire de même dimension et couleur que l'ardoise traditionnellement utilisée dans la région (40 cm par 24 cm),
- l'ardoise artificielle teintée dans la masse, de même couleur et même dimension que les précédentes,
- les petites tuiles plates traditionnelles (75 tuiles par m^2) ou les matériaux reprenant exactement le même aspect, dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts de ce matériau,
- le zinc et le cuivre sous la condition d'une justification architecturale ,
- les matériaux translucides pour les verrières et vérandas.

non fibro

Pour les constructions d'activité, sont autorisés de surcroît les matériaux suivants de teinte ardoise : bacs métalliques, tôles métalliques ou fibro-ondulé

Pour les bâtiments annexes aux habitations , ceux-ci devront être couverts en harmonie avec le bâtiment principal.

Pour la couverture des établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

Pour les constructions anciennes

- Les couvertures en ardoises losangées subissant une réfection de toiture resteront en ardoises losangées. Dans le cas d'une restauration complète de toiture, l'ardoise sera posée traditionnellement (verticalement).

- Le principe des faîtages réalisé en élément de terre cuite sera maintenu sur les toitures qui en sont déjà pourvues.
- Le principe de toiture mixte tuile/ardoise pourra être conservé dans le cas d'une réfection de toiture.

5 LUCARNES ET CHASSIS DE TOIT

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux ou trois pans et de pente comprise entre 40° et 50° degrés.
- Les lucarnes ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le tiers de la largeur de la façade correspondante.
- Le matériau qui recouvre les jouées sera en harmonie avec l'aspect général de la lucarne.
- **Sont autorisés :**
    - Les lucarnes de création contemporaine, sous réserve d'une justification architecturale.
    - Les châssis sous réserve d'être encastrés de manière à ne pas saillir du plan extérieur de la toiture.
- **Sont interdits :**
    - Les lucarnes rampantes, les lucarnes dites « en chien assis » et les lucarnes dites « en chapeau de gendarme ».
    - Les volets extérieurs roulants sur châssis de toit.

6 CHEMINEES

- Les souches anciennes seront restaurées à l'identique.
- Les souches neuves reprendront les proportions des anciennes et seront soit enduites, soit réalisées dans les mêmes matériaux que les souches anciennes.

7 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.
- L'emploi du zinc est préconisé.

8 MURS ET FAÇADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- Les façades des constructions nouvelles seront en harmonie avec les bâtiments du voisinage.
    - Pour les volumes en extension du volume principal ainsi que pour les annexes, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec

la construction ainsi qu'avec les espaces environnants. Sont autorisés les bardages bois de couleur naturelle compatible avec le bâtiment principal.

- **Sont autorisés :**
  - L'emploi à nu des matériaux suivants : béton brut et béton teinté dans la masse, matériaux métalliques, bois, sous la condition d'une justification architecturale.
- **Sont interdits :**
  - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.)

Façades enduites :

- Les teintes des enduits seront celles des enduits traditionnels locaux (ton beige sable ocré ou grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau claire de Touraine).
- La finition sera grattée ou finement talochée.
- L'enduit pourra recevoir un badigeon en finition.

Et pour les constructions anciennes :

- Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles.

Façades appareillées :

- L'appareillage traditionnel à assises horizontales sera respecté.
  - **Sont interdits :**
  - L'appareillage en Opus Incertum et ses dérivés.
- Les décors architecturaux en pierre, apparents ou à découvrir, seront conservés et restaurés ou remplacés. En aucun cas, ils ne seront peints.
- L'appareillage des pierres et des joints seront respectés, ces derniers seront simplement exécutés au mortier de chaux grasse.
- Les pierres très endommagées seront remplacées dans la masse ou par incrustation de pierre de même nature sur une épaisseur de 8 cm. L'usage de la pierre reconstituée sera toléré à condition que celle-ci s'identifie à la pierre qu'elle remplace, en grain et en couleur.
- La méthode de nettoyage sera réalisée après diagnostic de la façade par des professionnels du bâtiments.
  - **Sont interdits :**
  - l'utilisation du sablage, de meules, du chemin de fer ou de la boucharde.
- Les joints et rejointoiement : ils seront d'une tonalité proche de celle de la pierre et seront affleurants (ni saillants, ni creux).

9 PERCEMENTS ET MENUISERIES

- Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale. Les baies doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Dans le cas contraire, (baie vitrée, linteaux arrondis, ...), le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale.
- Les percements nouveaux sur les constructions anciennes pourront être réalisées dans la mesure où :

MODIFICATION N°7

APPROUVEE LE 29 FEVRIER 2008

- l'équilibre de la façade sera conservée,
- les appuis, linteaux piédroits seront réalisés avec des matériaux traditionnels.

- En cas de modification d'ouvertures sur des façades anciennes, le bouchement sera maçonné, enduit et réalisé en retrait du nu de la façade. Les éléments de structure (appuis, linteaux, piédroits,...) seront conservés.
- La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades. Les tons vifs sont interdits. Les menuiseries devront être peintes et non vernies.
- Les éléments de ferronnerie existants seront conservés et restaurés. Les nouveaux éléments seront traités dans le même esprit que les anciens.
  - **sont interdits :**
    - Les fenêtres et volets en PVC.
    - Les volets roulants avec caisson extérieur.

10 LES VERRIERES ET VERANDAS

- Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.
- L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade d'accroche.

11. CLOTURES :

Dispositions générales :

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures sont des éléments constitutifs importants du paysage et doivent participer autant que possible à la perception de la Ville. C'est pourquoi il sera recherché, à réaliser, si besoin est, des clôtures végétales sous forme de haies composites, taillées ou libres. Les matériaux ne présentant pas un aspect qualitatif seront proscrits tels que poteaux béton ou murs pleins en élément de béton préfabriqué.

- Les murs traditionnels et les haies d'essence locale lorsqu'ils existent en limite de propriété ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un bâtiment sauf pour l'emprise du bâtiment dans le cas d'un alignement en limite de parcelle.
- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »).
- Les murs anciens, formant clôture, seront conservés dans toute leur hauteur. Toutefois, dans le but de procurer à un habitat un éclairage ou une vue intéressante, exceptionnelle, leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée.

Les clôtures devront être réalisées soit :

- D'une haie vive,
- d'un simple grillage doublé d'une haie vive,
- d'un mur maçonné. Les murs en pierre, en moellons ou en parpaings seront d'une hauteur maximum de 1,80 m. Les murs en parpaings seront enduits d'un ton pierre ou seront doublés de moellons. Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2 m) sous réserve d'une justification technique et architecturale.

Sont interdits :

- Les enduits à gros grains ou bosselés.
- Les panneaux préfabriqués, en béton ou plastique, pleins ou ajourés.
- Les poteaux en béton.
- Les haies composées d'une seule essence et dont l'essence n'est pas locale.

12 Eléments de petit patrimoine

Les éléments de petit patrimoine (puits, ponts, fuyes, ...) ne doivent pas être détruits. Leur réhabilitation doit être respectueuse de leur caractère et participer à leur mise en valeur.

13 Les piscines

- Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.
- La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abris implanté à cet effet.
- La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

- Le nombre de places nécessaires à la réalisation ou la modification d'une opération d'aménagement est mentionné à l'annexe 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les lotissements ou opérations groupées, les espaces verts doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'opération.

  La règle des 10% minimum d'espace vert ne sera pas imposée si l'opération envisagée :

  - crée au maximum 5 lots ou 5 logements et s'il existe déjà à proximité immédiate (périmètre de 200 m) un espace vert libre d'accès au public,

  Ou

- crée au maximum 3 lots ou 3 logements et n'est pas créatrice de voie nouvelle.

- Des plantations devront être prévues afin d'intégrer au mieux dans le paysage les installations et travaux divers (bassins de rétention).
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être paysagers de façon minérale ou végétale et comporter au moins un arbre pour 200m^2 de surface.
- Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Les essences locales seront préférées. Elles seront plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m^2 de surface.
- Les citernes seront enterrées ou masquées par un environnement minéral ou végétal.
- Les espaces libres non clos, privés ou publics, autres que ceux réservés à la circulation et au stationnement, seront traités en cours ou jardins.
- Concernant les espaces boisés classés, les aménagements et équipements nécessaires à la mise en valeur forestière sont tolérés.
- *Concernant les espaces boisés protégés :*
    - Une épaisseur de 15 m en pourtour intérieur de chaque périmètre sera inconstructible et autorisera la desserte interne.
    - Au delà de ces 15 m à l'intérieur de chaque périmètre, les coupes et abattages ne devront pas dépasser 50 % de la superficie.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.

SECTEUR UB

SECTEUR MIXTE A VOCATION RESIDENTIELLE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le secteur UB regroupe des espaces urbains récents, caractérisés par leur densité moyenne et leur urbanisation en extension des espaces urbains traditionnels.

Ce secteur est pourvu de tous les équipements d'infrastructure indispensable.

Il est majoritairement composé de secteurs pavillonnaires, mais comprend aussi des opérations de logements collectifs, principalement sociaux, ainsi que des équipements d'activités et publics.

Le secteur UB contient principalement :

- Le plateau de la ville continue, notamment sur Les Hucherolles, Les Closeaux, les Boisses et Rochette, Rochambeau et Le Peu d'Olivet
- Les urbanisations récentes des villages, notamment sur Saint-Louans, La Rochelle, Saint-Lazare, Parilly, Les Loges, Les Vallées de Basse, Le Grand-Ballet.

DESTINATION DE LA ZONE

Elle a une vocation principale résidentielle. Néanmoins, elle accueille ou peut accueillir des activités diverses compatibles avec la fonction résidentielle, en particulier par un renforcement des équipements collectifs, et d'une manière générale par toute intervention visant à conserver l'identité de chaque quartier et village.

Le sous-secteur UBg

Il correspond aux secteurs urbanisés destinés à la sédentarisation des gens du voyage, pour lesquels des constructions pourront être autorisées.

Le sous-secteur UBm

Il correspond au secteur urbain récent classé en zone rouge du PER Mouvements de terrain approuvé le 12/08/1991.

Objectifs des dispositions réglementaires

- Renforcer l'identité de chaque quartier et village, par une homogénéité du volume bâti et des clôtures, et par le développement d'espaces de rencontre : espaces ou équipements publics, services de proximité.
- Permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature sous réserve de ne pas porter atteinte au site.
- S'intégrer avec le milieu naturel et boisé dans le cas d'une proximité immédiate.
- S'intégrer avec le bâti ancien dans le cas d'une promixité immédiate.
- Eviter les références architecturales de style régionaliste en dehors du caractère tourangeau.

En sous-secteur UBg, permettre le stationnement de caravanes et la construction d'équipements directement liés au fonctionnement du terrain, dans le respect du milieu environnant et des sites urbanisés.

En sous-secteur UBm, garantir l'absence d'accentuation des risques naturels prévisibles et la protection des biens et des personnes contre les risques de mouvements de terrain dans les secteurs concernés classés en zone rouge du PER Mouvements de terrain. Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer la sécurité des personnes et des biens.

Rappels :

- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques et des sites inscrits et classés, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.*

- *Dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *En application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *Dans le périmètre de secteurs naturels classés en rouge dans le PER Mouvement de terrain, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du PER approuvé le 12/08/91.*
- *A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustiques prévues par la Loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.*
- *En application des articles L.9 et L.10 du code forestier, fixant les seuils de surface et de l'arrêté préfectoral du 9 novembre 2005 rendant obligatoire la reconstitution après toute coupe rase d'une superficie supérieure à 1 ha, lorsque celle-ci concerne un massif de plus de 4 ha.*

  Soumis à autorisation préfectorale les coupes, d'une superficie de 2 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie dans les forêts ne présentant pas de garantie gestion durable.
- *La marge inconstructible de 75 m relative à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme concernant l'ensemble des terrains du secteur UB situés aux abords des tronçons concernés des RD 751, 749 et 751E ne s'applique pas, car ces terrains sont reconnus comme espaces déjà urbanisés, sauf au lieu-dit Les Fontenils où la marge inconstructible s'applique.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à l'équipement public.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.

- Les constructions légères non liées à une activité touristique (maisons mobiles, bungalows, ...).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction.
- La création d'installations, dont la présence ne se justifie pas dans la zone et qui entraînent ou peuvent entraîner des dangers et nuisances pour le voisinage.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, ... Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif et les équipements privés à vocation d'intérêt général.

Article UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Toutes constructions ou aménagements nouveaux ne figurant pas à l'article UB1.
- Les constructions à usage commercial, sous réserve qu'il s'agisse de commerces de proximité, de bureaux et de services, les constructions artisanales, hôtelières, constructions liées au tourisme.
- Les activités industrielles, sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les démolitions.
- En sous secteur UBg, les caravanes à usage d'habitation principale.
- Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaire au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- Uniquement sur la zone UB située au lieu-dit « Le Bois Carré » : seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation et les équipements nécessaires à cette fonction, les constructions liées à l'activité de loisirs de la zone Ne situées à proximité immédiate.

Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celle-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Dispositions générales

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.
- La 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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les nouveaux accès sur la RD 751 et 749 seront interdits sauf raisons techniques et après avis du gestionnaire de la voirie.

Expression de la règle

- La largeur d'emprise sera d'au moins 4 mètres.
- Tout nouvel accès privatif sur la RD 751 et la RD 749, pouvant engendrer des risques pour la sécurité publique, est interdit.

2 - VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
    - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
    - aux besoins de circulation du secteur,
    - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Sur le plan de zonage, concernant les principes de liaisons automobiles et piétonnes et les principes de liaisons au minimum piétonnes représentés par des flèches :

- le tracé et les points d'accroche de ces flèches ne sont pas fixes et pourront évoluer selon l'aménagement des secteurs concernés,
- ces principes devront être repris dans les principes d'aménagement des secteurs concernés

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, toute construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation sera conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

- **Eaux pluviales**
- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

- Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'absence de réseau, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau, les eaux pluviales seront résorbées à la charge de l'aménageur sur la parcelle ou au sein de l'opération sur l'unité foncière de l'opération.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet issu des aires de stationnement sera subordonné à un pré-traitement.

3.- AUTRES RESEAUX

Electricité et téléphone

- Le raccordement aux réseaux doit être réalisé par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

Antennes et antennes paraboliques

- Les antennes destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être invisibles depuis le domaine public.

Les énergies renouvelables

- Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.
- Dans les opérations d'ensemble une installation collective est exigée.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Expression de la règle

Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle et dans l'organisation urbaine existante.

Superficie :

- En cas de raccordement au réseau collectif d'assainissement, il n'est pas fixé de surface minimale ;
- En l'absence de réseaux collectif d'assainissement, pour être déclaré constructible, la superficie minimale des parcelles est fixée à 800 m^2. Une superficie inférieure sera autorisée dès lors qu'elle permet la réalisation d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.
- En sous-secteur UBg, la superficie minimale est fixée à 1000 m^2
- Cette superficie pourra varier suivant la nature du sous-sol.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Relativement à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, la marge inconstructible de 75 m s'applique dans le secteur UB uniquement au lieu-dit Les Fontenils.

Expression de la règle

- Les constructions doivent être édifiées soit :
  - avec un recul de 5 m au moins de l'alignement des voies existantes,
  - à l'alignement,
  - à l'alignement de l'une des constructions voisines si ces dernières sont implantées avec un retrait inférieur à 5 m.
- Pour une reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut-être conservée dans la mesure où cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation dans les cas suivants :

- Les lotissements et les ensembles d'habitations réalisés sur un même terrain par un même constructeur si un parti architectural et urbanistique assure très bonne intégration au site.

Exception sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour :

- Les 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 d'eaux usées, ...).

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions seront édifiées soit :
  - en limite séparative ;
  - à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit ou de l'implantation de

- à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

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

Exception sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour :

- les 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 d'eaux usées, ...).

Article UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçu de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB10 - 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.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser :
  - 9 m à l'égout de toiture et 12 m au faîtage, pour les constructions de type R+2.
- Cependant, des dérogations à ces règles pourront être adoptées, en particulier dans les secteurs fortement agglomérés. Dans ce cas, pour permettre une bonne intégration avec

les bâtiments existants, la hauteur maximale des nouveaux immeubles devra être voisine de la hauteur des immeubles les plus courants situés à proximité.

Exceptions sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour :

- les 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 d'eaux usées, ...).
- La réfection, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants dont la hauteur ne correspond pas aux normes précitées.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

1 ASPECT GENERAL

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisés. Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.
- Les constructions anciennes de qualité seront conservées et mises en valeur.
- L'architecture 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 d'eaux usées, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.
- La couleur « blanc pur » est interdite.
- Toute architecture typique d'une autre région est interdite.
- Les constructions traditionnelles et leur modénature (soubassement, bandeau, corniche, linteau, appuis de fenêtre, appareillage et joints de pierre de taille...) ou les constructions présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.
- Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

2 NIVEAU D'IMPLANTATION

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site.
- En cas de pente, l'intégration au site se fera obligatoirement en déblai / remblai
- Les mouvements de terre prévus au projet seront réalisés avec des pentes très douces sans perturber l'aspect naturel du site.
- Les levées de terre sont interdites.
- Dans le cas de terrain plat, la construction doit être réalisée de telle sorte que le sol fini du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum de 0,60 mètres de tout point du sol naturel, mesurée au droit des portes.
- A moins que cette disposition ne résulte de l'utilisation de la pente naturelle du sol, ou de difficultés liées à la réalisation de la construction, les constructions à rez-de-chaussée surélevé sont interdites.
- Les pentes d'accès artificielles à des garages seront à l'opposé de la voie publique principale, sauf problème techniques l'empêchant.
- Si le projet prévoit un sous-sol, la commune et l'administration dégagent toute responsabilité en cas d'inondation.

3 ABORDS DES BATIMENTS

Dans un souci d'intégration aux sites, il sera porté une attention spéciale :

- à l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques,
- à l'insertion des enseignes commerciales dans le contexte environnemental bâti et naturel.

4 TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation, d'équipements et d'activités

- Les toitures pourront comporter deux pans ou plus.
- L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des constructions voisines.
- Dans le cas de toiture à deux pans, la pente générale sera comprise entre 40° et 50°. Des adaptations seront possibles en fonction de l'option architecturale adoptée.
- Dans le cas de toiture terrasse un accès sur celle-ci sera préconisé. Un usage de la terrasse ou sa végétalisation sont préconisés.
- Pour les volumes en extension du volume principal, une pente plus faible que la pente principale pourra être exceptionnellement admise dans le cadre d'une justification architecturale.
- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.
- Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Pour les constructions à usage d'annexe ou extension

- Dans le cas de toiture terrasse, un accès sur celle-ci sera prévu. Un usage de la terrasse ou sa végétalisation sont préconisés.
- Dans certains cas, les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont adossées à une autre construction ou à une limite séparative. La pente des bâtiments adossés ne saurait être inférieure à 30 degrés.
- Pour la couverture, les bâtiments annexes aux habitations devront être couverts en harmonie avec le bâtiment principal.

Matériaux :

Pour les constructions à usage d'habitation ne sont autorisés que :

- l'ardoise naturelle rectangulaire de même dimension et couleur que l'ardoise traditionnellement utilisée dans la région (40 cm par 24 cm),
- l'ardoise artificielle teintée dans la masse, de même couleur et même dimension que les précédentes,
- le zinc et le cuivre, sous la condition d'une justification architecturale ,
- les matériaux translucides pour les verrières et vérandas.

Les petites tuiles plates traditionnelles (75/m^2) ou les matériaux reprenant exactement le même aspect, dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts de ce matériau.

Pour les constructions d'activité, sont autorisés de surcroît les matériaux suivants de teinte ardoise : bacs métalliques, tôles métalliques ou fibro-ondulé.

Pour la couverture des établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

Pour les constructions anciennes :

- Les couvertures en ardoises losangées subissant une réfection de toiture resteront en ardoises losangées. Dans le cas d'une restauration complète de toiture, l'ardoise sera posée traditionnellement (verticalement).
- Le principe des faîtages réalisé en élément de terre cuite sera maintenu sur les toitures qui en sont déjà pourvues.
- Le principe de toiture mixte tuile/ardoise pourra être conservé dans le cas d'une réfection de toiture.

5 LUCARNES ET CHASSIS DE TOIT

- à deux ou trois pans et de pente comprise entre 40° et 50° degrés.
- Les lucarnes ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le tiers de la largeur de la façade correspondante.
- Le matériau qui recouvre les jouées sera en harmonie avec l'aspect général de la lucarne.
- **Sont autorisés :**
  - Les lucarnes de création contemporaine, sous réserve d'une justification architecturale.
  - Les châssis sous réserve d'être encastrés de manière à ne pas saillir du plan extérieur de la toiture.
- **Sont interdits :**
  - Les lucarnes rampantes, les lucarnes dites « en chien assis » et les lucarnes dites « en chapeau de gendarme ».
  - L'œil de bœuf.
  - Les volets extérieurs roulants sur châssis de toit.

6 CHEMINEES

- Les souches anciennes seront restaurées à l'identique.
- Les souches neuves reprendront les proportions des anciennes et seront soit enduites, soit réalisées dans les mêmes matériaux que les souches anciennes.

7 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

8 MURS ET FAÇADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- Les façades des constructions nouvelles seront en harmonie avec les bâtiments du voisinage.
- Pour les volumes en extension du volume principal ainsi que pour les annexes, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec la construction ainsi qu'avec les espaces environnants. Sont autorisés les bardages bois de couleur naturelle compatible avec le bâtiment principal.

- **Sont autorisés :**
  - L'emploi à nu des matériaux suivants : béton brut et béton teinté dans la masse, matériaux métalliques, bois, sous la condition d'une justification architecturale.
  - Uniquement sur la zone UB située au lieu-dit « Le Bois Carré » : une architecture utilisant le bois sera privilégiée pour s'harmoniser avec l'environnement immédiat de la forêt, avec un traitement minimum en bois de 20% de la surface de la façade.

- **Sont interdits :**
  - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.)

Pour les constructions anciennes :

- L'appareillage traditionnel à assises horizontales sera respecté.
  - **Sont interdits :**
  - L'appareillage en Opus Incertum et ses dérivés.
- Les décors architecturaux en pierre, apparents ou à découvrir, seront conservés et restaurés ou remplacés. En aucun cas, ils ne seront peints.
- L'appareillage des pierres et des joints seront respectés, ces derniers seront simplement exécutés au mortier de chaux grasse.
- Les pierres très endommagées seront remplacées dans la masse ou par incrustation de pierre de même nature sur une épaisseur de 8 cm. L'usage de la pierre reconstituée sera toléré à condition que celle-ci s'identifie à la pierre qu'elle remplace, en grain et en couleur.
- La méthode de nettoyage sera réalisée après diagnostic de la façade par des professionnels du bâtiment.
  - **Sont interdits :**
  - l'utilisation du sablage, de meules, du chemin de fer ou de la boucharde.
- Les joints et rejointoiement : ils seront d'une tonalité proche de celle de la pierre et seront affleurants (ni saillants, ni creux).

<u>Façades enduites :</u>

- Les teintes des enduits seront celles des enduits traditionnels locaux (ton beige sable ocré ou grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau claire de Touraine).
- La finition sera grattée ou finement talochée.
- L'enduit pourra recevoir un badigeon en finition.

9 PERCEMENTS ET MENUISERIES

- Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.
- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité des façades.
- Les baies doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Dans le cas contraire, (baie vitrée, linteaux arrondis,..), le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale.
- La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades. Les tons vifs sont interdits. Les menuiseries devront être peintes et non vernies.

- ***Pour les constructions anciennes,***
    - **sont interdits :**
        - Les fenêtres et volets en PVC.
        - Les volets roulants avec caisson extérieur.

10 LES VERRIERES ET VERANDAS

- Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.
- L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade d'accroche.

11 - CLOTURES ET PORTAILS

Dispositions générales :

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures sont des éléments constitutifs importants du paysage et doivent participer autant que possible à la perception de la Ville. C'est pourquoi il sera recherché, à réaliser, si besoin est, des clôtures végétales sous forme de haies composites, taillées ou libres. Les matériaux ne présentant pas un aspect qualitatif seront proscrits tels que poteaux béton ou murs pleins en élément de béton préfabriqué.

- Les murs traditionnels et les haies d'essence locale lorsqu'ils existent en limite de propriété ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un bâtiment, sauf pour l'emprise du bâtiment dans le cas d'un alignement en limite de parcelle.
- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »).
- Les murs anciens, formant clôture, seront conservés dans toute leur hauteur. Toutefois, dans le but de procurer à un habitat un éclairage ou une vue intéressante, exceptionnelle, leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée.

Les clôtures devront être réalisées soit :

- d'une haie vive doublé: - d'un simple grillage

d'un mur bahut surmonté d'un grillage. Les dimensions maximum seront limitées à 1,80 m pour l'ensemble et à 0,60 m pour le muret.

- d'un mur maçonné. Les murs en pierre, en moellons ou en parpaings seront d'une hauteur maximum de 1,80 m. Les murs en parpaings seront enduits d'un ton pierre ou seront doublés de moellons. Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2m) sous réserve d'une justification technique et architecturale.

Sont interdits :

- Les enduits à gros grains ou bosselés.
- Les panneaux préfabriqués, en béton ou plastique, pleins ou ajourés
- Les poteaux en béton.
- Les haies composées d'une seule essence et dont l'essence n'est pas locale.

12 ELEMENTS DE PETIT PATRIMOINE

Les éléments de petit patrimoine (puits, ponts, fuyes, ...) ne doivent pas être détruits. Leur réhabilitation doit être respectueuse de leur caractère et participer à leur mise en valeur.

13 Les piscines

- Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.
- La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abris implanté à cet effet.
- La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

- Le nombre de places nécessaires à la réalisation ou la modification d'une opération d'aménagement est mentionné à l'annexe 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Article UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les lotissements ou opérations groupées, les espaces verts doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'opération.

  La règle des 10% minimum d'espace vert ne sera pas imposée si l'opération envisagée :

  - crée au maximum 5 lots ou 5 logements et s'il existe déjà à proximité immédiate (périmètre de 200 m) un espace vert libre d'accès au public,

  Ou

  - crée au maximum 3 lots ou 3 logements et n'est pas créatrice de voie nouvelle.
- Des plantations devront être prévues afin d'intégrer au mieux dans le paysage les installations et travaux divers (bassin de rétention).
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être paysagers de façon minérale ou végétale et comporter au moins un arbre pour 200m2 de surface.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Les essences locales seront préférées. Elles seront plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m2 de surface.
- Les citernes seront enterrées ou masquées par un environnement minéral ou végétal.
- Les espaces libres non clos, privés ou publics, autres que ceux réservés à la circulation et au stationnement, seront traités en cours ou jardins.
- Concernant les espaces boisés classés, les aménagements et équipements nécessaires à la mise en valeur forestière sont tolérés.
- *Concernant les espaces boisés protégés :*
  - Une épaisseur de 15 m en pourtour intérieur de chaque périmètre sera inconstructible et autorisera la desserte interne.
  - Au delà de ces 15 m à l'intérieur de chaque périmètre, les coupes et abattages ne devront pas dépasser 50 % de la superficie.
  - Un inventaire forestier devra être réalisé préalablement à chaque aménagement nécessitant une coupe ou un abattage d'arbres. Chaque projet devra être composé à partir de ce diagnostic.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.

MODIFICATION N°8

APPROUVEE LE 29 FEVRIER 2008

SECTEUR US

SECTEUR MIXTE PROTEGE A VOCATION D'HABITAT

CARACTÈRE DE LA ZONE

Le secteur US regroupe des espaces urbains traditionnels, caractérisés par leur densité élevée qui seront prochainement inscrit en Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Ce secteur est pourvu de tous les équipements d'infrastructure indispensables.

Il est caractérisé par :

- un bâti dense et homogène
- un parcellaire étroit
- la présence de bâtiments anciens

Le secteur US contient principalement :

- les espaces historiques de la ville continue, qui seront prochainement inscrit en Un Secteur Sauvegardé, continuité du secteur sauvegardé actuel.

DESTINATION DE LA ZONE

Le secteur US est une zone mixte, affectée majoritairement à l'habitat, elle accueille des activités diverses compatibles avec celui-ci : activités de services, commerciales, artisanales, et divers équipements renforçant son rôle de centralité. Elle correspond aux extensions du secteur sauvegardé actuel.

Le secteur US se décline en 1 sous-secteur:

Le sous-secteur USm

Il correspond aux secteurs naturels classés en zone rouge dans le PER Mouvements de terrain approuvé le 12/08/1991. Ce secteur concerne essentiellement les Hospices Saint Michel et une partie du coteau.

Objectifs des dispositions réglementaires

- conserver et valoriser le patrimoine historique,
- préserver les caractéristiques architecturales et la structure urbaine,
- favoriser la mixité des activités et développer le rôle de centralité,

- favoriser la réhabilitation pour lutter contre la vacance et l'insalubrité du bâti ancien.
- Eviter les références architecturales de style régionaliste en dehors du caractère tourangeau.

Rappels :

- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *En application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques et des sites inscrits et classés, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Dans le périmètre de secteurs naturels classés en rouge dans le PER Mouvement de terrain, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du PER approuvé le 12/08/91.*
- *Dans le périmètre inondable classé en rouge dans le PER Inondation de la Vienne, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation du PER approuvé le 12/08/91.*
- *Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs est réglementé par les articles R.443-1 et R. 444.4 du code de l'urbanisme. En particulier, le stationnement, pendant plus de 3 mois, d'une caravane, est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.*
- *A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustiques prévues par la Loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.*
- *Le code forestier par ses articles L.9 et L.10 réglemente les coupes d'arbre. L'arrêté préfectoral du 9 novembre 2005 précise les seuils de surface rendant obligatoire la reconstitution (pour toute coupe rase supérieure à 1 ha réalisée sur un massif d'une superficie de plus de 4 ha).*

  Sont soumis à autorisation préfectorale les coupes, d'une superficie de 2 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie dans les forêts ne présentant pas de garantie gestion durable.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

L'ensemble des articles ci-dessous est concerné par les prescriptions du Plan d'Exposition aux Risques Naturels prévisibles Mouvement de terrain, Inondation, jointe en annexe n°16 au présent règlement.

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à l'équipement public et à la consolidation des cours, carrières, habitations troglodytiques et des talus du coteau.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération visibles depuis la voie publique.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les garages et stationnements collectifs, à ciel ouvert, de caravanes.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères destinées à l'habitat individuel ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction.
- Les aménagements et constructions qui, par leur nature et leur aspect, sont incompatibles avec le caractère architectural et paysager de la zone.
- Toute construction ou ouvrage, notamment d'élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, ... Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif et les équipements privés à vocation d'intérêt général.

Article US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Toutes constructions ou aménagements nouveaux ne figurant pas à l'article UA1.
- Les constructions à usage commercial, sous réserve qu'il s'agisse de commerces de proximité, de bureaux et de services, les constructions artisanales, hôtelières, constructions liées au tourisme.
- Les activités industrielles, sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les démolitions.

Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celle-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

« Cas particulier : Dans le cadre du projet de restructuration de la forteresse de Chinon, il peut-être fait exception aux règles énoncées ci-dessous sous réserve de la justification d'un parti architectural, urbanistique, environnemental et raisons techniques. »

Pour les articles US3, US4, US8, US9, US12, US13, US14, les règlements qui s'appliquent sont ceux de la zone UA3, UA4, UA8, UA9, UA12, UA13, UA14. Cependant, les articles US 3 et US 4 sont complétés par les expressions suivantes :

ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

- Les accès et porches existants ou aménagés en fonction de l'architecture originelle de l'édifice sont agréés comme accès.
- ***Les nouveaux accès sur la RD 751 et 749 seront interdits sauf raisons techniques et après avis du gestionnaire de la voirie.***

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Les descentes d'eau usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment ; ils ne seront en aucun cas appliqués sur les façades sur rue ou sur cour.

Eaux pluviales

- L'évacuation des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières ou des cheneaux. Les descentes seront en zinc ou en cuivre. L'emploi des gouttières et descentes en PVC est interdit.

- Le parcours des descentes des évacuations des eaux pluviales suivra les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de façade sont interdits.

2- AUTRES RESEAUX

Electricité et gaz

- Le réseau d'alimentation électrique et de gaz - raccordement, parcours des fils et tuyaux - des immeubles nouveaux sera encastré ou enterré et ne sera pas visible depuis les espaces libres, publics ou privés.
- Les coffrets de raccordement et de fausse coupure seront placés dans les locaux techniques accessibles à tout instant par le service EDF-GDF. A défaut, ils seront placés en façade et suffisamment encastrés pour être cachés par un portillon en bois ou en métal peint situé au nu de la façade.
- Aucune altération des sculptures ou moulurations ne sera provoquée par l'apposition des coffrets, boîtes de fausse coupure, transformateurs ou parcours des câbles.

ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

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

Expression de la règle

- Les constructions doivent être édifiées en limite des voies et emprises publiques.
- *Ne sont pas soumis à cette règle :*

- Les bâtiments jouxtant des constructions ayant des baies. Dans ce cas, un retrait de 1,90 m conformément aux dispositions des articles 678 et 679 du Code civil pourra être admis.

- Pour une reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée dans la mesure où cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation dans les cas suivants :

- Les lotissements et les ensembles d'habitations réalisés sur un même terrain par un même constructeur si un parti architectural et urbanistique assure une très bonne intégration au site.

Cas particulier :

- Lorsqu'un terrain est bordé par une ou plusieurs voies, la construction sera implantée en limite de l'une au moins de ces voies. Les autres limites seront complétées par un mur de clôture.

Exception sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour :

- les 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 d'eaux usées, ...).

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

La construction en limite parcellaire est recommandée et sera imposée, le cas échéant, afin de conserver la continuité du bâti.

- Les constructions seront édifiées soit :
  - en limite séparative,
  - en limite de bâtiment existant,
  - à une distance d'au moins 1,90 m.

Exception sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour

- les 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 d'eaux usées, ...).

Article US 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE US 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.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

- Dans le cas d'une implantation en limite de voies, la hauteur de la construction sera identique aux constructions limitrophes ou voisines.

Des adaptations seront possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

Exceptions :

Peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage :

- Les 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 d'eaux usées, ...).

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle

1 ASPECT GENERAL

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisés. Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.
- Les constructions anciennes de qualité seront conservées et mises en valeur.
- L'architecture 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 d'eaux usées, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.
- La couleur « blanc pur » est interdite.
- Toute architecture typique d'une autre région est interdite.
- Dès lors qu'elle est visible depuis la voie publique, toute verrière (véranda, marquise, ...) sera soumise à l'avis du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.
- Les constructions traditionnelles et leur modénature (soubassement, bandeau, corniche, linteau, appuis de fenêtre, appareillage et joints de pierre de taille...) ou les constructions présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.
- Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

2 NIVEAU D'IMPLANTATION

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site.
- Les mouvements de terre prévus au projet seront réalisés avec des pentes très douces sans perturber l'aspect naturel du site.
- Les levées de terre sont interdites.
- Dans le cas de terrain plat, la construction doit être réalisée de telle sorte que le sol fini du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum de 0,60 mètres de tout point du sol naturel, mesurée au droit des portes.
- A moins que cette disposition ne résulte de l'utilisation de la pente naturelle du sol, ou de difficultés liées à la réalisation de la construction, les constructions à rez-de-chaussée surélevé, les remblais et les garages en sous-sol sont interdits.

3 Abords des bâtiments

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques, afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain ou naturel ainsi qu'à l'insertion des enseignes commerciales dans le contexte environnemental bâti et naturel.

4 Toitures

- Les toitures seront à deux pans d'inclinaison égale et de pente comprise entre 40° et 60°. L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des constructions voisines.
- Dans le cas de toiture terrasse, un accès sur celle-ci sera préconisé. Un usage de la terrasse ou sa végétalisation sont préconisés
- Les annexes peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant dont la pente ne pourra être inférieure à 35 degrés.
- Les chevrons seront traités en « queue de vache ».

Pour les constructions anciennes :

- Les couvertures en ardoises losangées subissant une réfection de toiture resteront en ardoises losangées. Dans le cas d'une restauration complète de toiture, l'ardoise sera posée traditionnellement (verticalement).
- Le principe des faîtages réalisé en élément de terre cuite sera maintenu sur les toitures qui en sont déjà pourvues.
- Le principe de toiture mixte tuile/ardoise pourra être conservé dans le cas d'une réfection de toiture.

Les matériaux de toiture :

Pour les constructions à usage d'habitation et d'activités, ne sont autorisés que :

- l'ardoise naturelle rectangulaire de même dimension et couleur que l'ardoise traditionnellement utilisée dans la région (40 cm par 24 cm),

- l'ardoise artificielle teintée dans la masse, de même couleur et même dimension que les précédentes,
- les petites tuiles plates traditionnelles (75 tuiles par m^2) ou les matériaux reprenant exactement le même aspect, dans le cas de réfection ou d'extension de bâtiments déjà couverts de ce matériau,
- le zinc et le cuivre sous la condition d'une justification architecturale ,
- les matériaux translucides pour les verrières et vérandas.

Pour les constructions d'activité, sont autorisés de surcroît les matériaux suivants de teinte ardoise : bacs métalliques, tôles métalliques.

Pour les bâtiments annexes aux habitations , ceux-ci devront être couverts en harmonie avec le bâtiment principal.

Pour la couverture des établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

5 LUCARNES ET CHASSIS DE TOIT

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux ou trois pans et de pente comprise entre 40° et 50° degrés.
- Les lucarnes ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. La largeur cumulée des lucarnes n'excèdera pas le tiers de la largeur de la façade correspondante.
- Le matériau qui recouvre les jouées sera en harmonie avec l'aspect général de la lucarne.
- Les lucarnes en pierre seront posées à l'aplomb de la façade.
- **Sont autorisés :**
  - Les lucarnes de création contemporaine, sous réserve d'une justification architecturale.
  - Les châssis sous réserve d'être encastrés de manière à ne pas saillir du plan extérieur de la toiture.
- **Sont interdits :**
  - Les lucarnes rampantes, les lucarnes dites « en chien assis » et les lucarnes dites « en chapeau de gendarme ».
  - Les volets extérieurs roulants sur châssis de toit.
  - Les houteaux.
  - La briquette dans le tympan des lucarnes.

6 CHEMINEES

- Les souches anciennes seront restaurées à l'identique.
- Les souches neuves reprendront les proportions des anciennes et seront soit enduites, soit réalisées dans les mêmes matériaux que les souches anciennes.

7 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront placées de façon discrète. Elles seront en zinc ou en cuivre. L'emploi des gouttières et descentes en PVC est interdit.

8 MURS ET FAÇADES

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- Les façades des constructions nouvelles seront en harmonie avec les bâtiments du voisinage.
- Pour les volumes en extension du volume principal ainsi que pour les annexes, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec la construction ainsi qu'avec les espaces environnants. Sont autorisés les bardages bois de couleur naturelle compatible avec le bâtiment principal.
- Les façades en pan de bois seront restaurées de façon à retrouver leurs dispositions anciennes.

- **Sont autorisés :**
  - L'emploi à nu des matériaux suivants : béton brut et béton teinté dans la masse, matériaux métalliques, bois, sous la condition d'une justification architecturale.
  - Les bardages bois formés de larges planches.
- **Sont interdits :**
  - L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc.)
  - Les bardages plastiques et métalliques, les plaques plastiques, les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice (grès ou calcaire).
  - L'isolation thermique réalisée par l'extérieur.
  - La peinture appliquée sur les maçonneries de pierre et les pan de bois sauf quand cela fait référence à leurs dispositions originelles.

Pour les constructions anciennes :

- Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles.

Façades appareillées :

- L'appareillage traditionnel à assises horizontales sera respecté.
  - **Sont interdits :**
  - L'appareillage en Opus Incertum et ses dérivés.
- Les décors architecturaux en pierre, apparents ou à découvrir, seront conservés et restaurés ou remplacés. En aucun cas, ils ne seront peints.

- L'appareillage des pierres et des joints seront respectés, ces derniers seront simplement exécutés au mortier de chaux grasse.
- Les pierres très endommagées seront remplacées dans la masse ou par incrustation de pierre de même nature sur une épaisseur de 8 cm. L'usage de la pierre reconstituée sera toléré à condition que celle-ci s'identifie à la pierre qu'elle remplace, en grain et en couleur.
- La méthode de nettoyage sera réalisée après diagnostic de la façade par des professionnels du bâtiments.
    - **Sont interdits :**
    - l'utilisation du sablage, de meules, du chemin de fer ou de la boucharde.
- Les joints et rejointoiement : ils seront d'une tonalité proche de celle de la pierre et seront affleurants (ni saillants, ni creux).

Façades enduites :

- Les teintes des enduits seront celles des enduits traditionnels locaux (ton beige sable ocré ou grisé se rapprochant de la teinte du tuffeau claire de Touraine).
- La finition sera grattée ou finement talochée.
- L'enduit pourra recevoir un badigeon en finition.

9 PERCEMENTS ET MENUISERIES

- Les percements nouveaux sur les constructions anciennes pourront être réalisées dans la mesure où :
    - l'équilibre de la façade sera conservée,
    - les appuis, linteaux piédroits seront réalisés avec des matériaux traditionnels.
- Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale. Les baies doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Dans le cas contraire, (baie vitrée, linteaux arrondis, ...), le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale.
- En cas de modification d'ouvertures sur des façades anciennes, le bouchement sera maçonné, enduit et réalisé en retrait du nu de la façade. Les éléments de structure (appuis, linteaux, piédroits,...) seront conservés.
- La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser avec les enduits des façades. Les tons vifs sont interdits. Les menuiseries devront être peintes et non vernies.
- Les éléments de ferronnerie existants seront conservés et restaurés. Les nouveaux éléments seront traités dans le même esprit que les anciens.
    - **sont interdits :**
        - Les fenêtres et volets en PVC.
        - Les volets roulants.

10 LES VERRIERES ET VERANDAS

- Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante.

- L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade d'accroche.
- Le profil de la toiture d'harmonisera avec celui de l'habitation principale ou du bâtiment auquel elle se raccroche.

11 CLOTURES :

Dispositions générales :

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

- Les murs traditionnels et les haies d'essence locale lorsqu'ils existent en limite de propriété ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un bâtiment sauf pour l'emprise du bâtiment dans le cas d'un alignement en limite de parcelle.
- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »).
- Les murs anciens, formant clôture, seront conservés dans toute leur hauteur. Toutefois, dans le but de procurer à un habitat un éclairage ou une vue intéressante, exceptionnelle, leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée.

Les clôtures devront être réalisées soit :

- d'un mur maçonné. Les murs en pierre, en moellons ou en parpaings seront d'une hauteur maximum de 1,80 m. Les murs en parpaings seront enduits d'un ton pierre ou seront doublés de moellons. Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2 m) sous réserve d'une justification technique et architecturale.
- Les murs surmontés d'un grille lorsqu'ils existent seront restaurés.

Sont interdits :

- Les enduits à gros grains ou bosselés.
- Les panneaux préfabriqués, en béton ou plastique, pleins ou ajourés.
- Les poteaux en béton.
- Les haies composées d'une seule essence et dont l'essence n'est pas locale.

12 Eléments de petit patrimoine

Les éléments de petit patrimoine (puits, ponts, fuyes, ...) ne doivent pas être détruits. Leur réhabilitation doit être respectueuse de leur caractère et participer à leur mise en valeur.

13 Les piscines

- Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.
- La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abris implanté à cet effet.
- La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

ARTICLE US 12 - STATIONNEMENT

Les espaces réservés au stationnement ne devront pas :

- Etre traités comme simple espace routier,
- Etre traités avec un revêtement uniforme.

Article US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les cours et jardins seront préservés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTEUR UC

SECTEUR A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET COMMERCIALES

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UC identifie majoritairement les espaces suivants :

- La zone industrielle de la ville de Chinon qui comporte :
  - les Veaux Marine
  - les Plaines des Vaux
  - les Boucheteries.
- Les Trottes Loups
- Le Clos de Grésil
- Saint Lazare
- Le Clos de Saint Lazare
- Le Clos Moury.

Ce secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité.

DESTINATION DE LA ZONE

Le secteur UC est destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, des bureaux ainsi que des activités liées au tourisme.

Le secteur UC se décline en 1 sous-secteur :

Le sous-secteur UCc

Il correspond au secteur des Trottes Loups accueillant une activité de carrière.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- Accueillir des activités économiques : industrielles, artisanales, commerciales, de services, des bureaux ainsi que des activités liées au tourisme.
- Permettre le développement d'activités classées.
- Maximiser l'intégration de bâtiments d'activités en terme d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur.

- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.
- Veiller à l'insertion paysagère des enseignes publicitaires dans un environnement bâti et naturel.

Rappels :

- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *En application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustiques prévues par la Loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.*
- *Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques et des sites inscrits et classés, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Le code forestier par ses articles L.9 et L.10 réglemente les coupes d'arbre. L'arrêté préfectoral du 9 novembre 2005 précise les seuils de surface rendant obligatoire la reconstitution (pour toute coupe rase supérieure à 1 ha réalisée sur un massif d'une superficie de plus de 4 ha).*

  Sont soumis à autorisation préfectorale les coupes, d'une superficie de 2 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie dans les forêts ne présentant pas de garantie gestion durable.
- *La marge inconstructible de 75 m relative à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme concernant l'ensemble des terrains du secteur UC situés aux abords des tronçons concernés des RD 751, 749 et 751E ne s'applique pas, car ces terrains sont reconnus comme espaces déjà urbanisés.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception celles listées à l'article UC 2.

Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucun danger ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les constructions et installations à caractère industriel, artisanal ou d'entrepôt, ainsi que les bureaux et autres activités tertiaires liées au fonctionnement de la zone.

  Sont compris dans ces constructions :

  - Les installations liées au tourisme (hôtels, restaurants...)
  - Les bureaux et bâtiments d'intérêt collectif (cantine, ...)
- Les aires destinés à la vente ou à l'exposition.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaire au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain.
- Les annexes et les extensions des bâtiments principaux.
- Les extensions et les annexes d'habitations existantes.
- La réhabilitation et le changement de destination d'installations et de bâtiments existants (vers une activité autorisée dans la zone).
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts et stockages de matériaux sous réserve qu'ils soient couverts ou invisibles depuis la voie publique et liés à une activité autorisée sur la zone.
- Les équipements publics d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Installations classées :
  - les dépôts d'hydrocarbure à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations services ou des activités autorisées sur la zone.
  - Les installations classées directement liées à l'exploitation d'une activité économique.

<u>Et de plus :</u>

<u>En sous-secteur Ucc :</u>

- Les carrières et extraction de matériaux.

Les opérations ci-dessus ne sont admises que dans la mesure où elles restent compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures existantes sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Un terrain ne peut être déclaré constructible que dans la mesure où il est desservi par des voiries et des accès compatibles avec sa destination.
- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.
- La création de nouveaux accès sera soumise à autorisation.
- Les nouveaux accès sur la RD 751 et 749 seront interdits sauf raisons techniques et après avis du gestionnaire de la voirie.
- L'ensemble des aspects techniques ayant trait au fonctionnement de l'activité seront gérés à l'arrière des bâtiments.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2 - VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.
- Les constructeurs devront indiquer leurs prévisions de consommation et recueillir l'avis des services techniques compétents.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (Arrêté interministériel du 6 mai 1996)
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public fera l'objet d'une convention de rejet.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux ainsi que l'épandage dans le sol sans pré-traitements.

Eaux pluviales

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'absence de réseau, soit de l'éloignement du réseau, soit pour des raisons techniques, les eaux pluviales seront résorbées à la charge de l'aménageur sur la parcelle ou au sein de l'opération sur l'unité foncière de l'opération.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet issu des aires de stationnement sera subordonné à un pré-traitement.

3.- AUTRES RESEAUX

Electricité et téléphone

- Le raccordement aux réseaux doit être réalisé par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

Antennes et antennes paraboliques

- Les antennes destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être invisibles depuis le domaine public.
- Dans les opérations d'ensemble une installation collective est exigée.

Les énergies renouvelables

- Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

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

Expression de la règle

- Toute construction nouvelle doit être implantée au moins à :
  - 25 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation,
  - 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales classées à grande circulation
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.
- Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.

Exceptions sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour :

- Les extensions de bâtiments existants dont l'implantation présente un retrait moindre, sous réserve que toutes les mesures de sécurité soient prises, que la visibilité soit assurée ainsi que le traitement paysager.
- Les 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 d'eaux usées, ...).

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

Expression de la règle

Les constructions seront implantées :

- A une distance minimale de 25 m des limites de zones ayant une autre vocation.
- En limite séparative ou à une distance minimale de 5 m par rapport à cette dite limite pour les terrains inscrits en zone d'activités.

- Dans le cas des extensions de bâtiments existants, des dérogations à ces règles seront autorisées.
- Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.
- Dans le cas d'une implantation en limite séparative ayant pour effet d'accoler deux bâtiments, des mesures indispensables doivent être prises pour éviter la propagation des incendies.

Exceptions

- Les 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 d'eaux usées, ...).

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

Expression de la règle

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 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.

Expression de la règle

- La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres.

Dispositifs techniques :

- L'implantation des dispositifs techniques ne pourra pas se faire de façon apparente sur le toit. Ils devront être intégrés à l'architecture du bâtiment. De plus, leur implantation devra être conçue de façon à limiter au maximum les nuisances sonores.

Exceptions sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour :

- les 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 d'eaux usées, ...).
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée et à la destination de l'ouvrage concerné.

Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions et annexes, la réglementation qui s'applique est celle de l'article UB 11.

Expression de la règle

1 ASPECT GENERAL

- Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisés.
- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- L'architecture 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 d'eaux usées, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.
- La couleur « blanc pur » est interdite.
- Toute architecture typique d'une autre région est interdite.
- Les constructions traditionnelles et leur modénature (soubassement, bandeau, corniche, linteau, appuis de fenêtre, appareillage et joints de pierre de taille...) ou les constructions présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.
- Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

2 NIVEAU D'IMPLANTATION

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site.
- En cas de pente, l'intégration au site se fera obligatoirement en déblai / remblai
- Les mouvements de terre prévus au projet seront réalisés avec des pentes très douces sans perturber l'aspect naturel du site.
- Les levées de terre sont interdites.
- Dans le cas de terrain plat, la construction doit être réalisée de telle sorte que le sol fini du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum de 0,60 mètres de tout point du sol naturel, mesurée au droit des portes.
- A moins que cette disposition ne résulte de l'utilisation de la pente naturelle du sol, ou de difficultés liées à la réalisation de la construction, les constructions à rez-de-chaussée surélevé sont interdites.
- Si le projet prévoit un sous-sol, la commune et l'administration dégagent toute responsabilité en cas d'inondation.

3 ABORDS DES BATIMENTS

- Dans un souci d'intégration aux sites, il sera porté une attention spéciale :
  - à l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques,
  - à l'insertion des enseignes commerciales dans le contexte environnemental bâti et naturel.

4 - TOITURES

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres.

Pour les matériaux, il est préconisé :

- Les tôles métalliques ou fibro-ondulé, de teinte ardoise ou autres couleurs s'harmonisant avec les façades et le milieu environnant.
- Les bacs acier galvanisés traités de manière à éviter tout effet de brillance.
- L'ardoise naturelle rectangulaire de même dimension et couleur que l'ardoise traditionnellement utilisée.
- Les ardoises artificielles de même dimension et couleur que l'ardoise naturelle et teintée dans la masse.

Sont interdits :

- Les matériaux métalliques brillants,
- La tuile béton plane de pose à faible densité (moins de 20 tuiles au m^2),
- Les tuiles à surface non plane,
- Les matériaux à pose losangée,
- Les accessoires décoratifs inutiles au système constructif.

5 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

6 - CLOTURES ET PORTAILS

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- Les murs anciens formant clôture, seront conservés dans toute leur hauteur.
- Les clôtures seront constituées d'un grillage simple, d'une hauteur maximale de 2,50 m. Dans tous les cas, un accompagnement végétal de la clôture sera mis en place :
    - soit par l'implantation d'une végétation grimpante
    - soit par la plantation d'une haie forestière, aux essences variées. Dans ce cas, la clôture devra être implantée en retrait de la limite parcellaire, permettant ainsi de planter la haie devant le grillage.
- Lorsqu'un grillage n'est pas indispensable, l'aménagement des limites peut jouer sur des mouvements de terrains de type talus ou fossés engazonnés.
- Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité latérale doit être assurée.
- Les dispositifs de recueil des déchets (bennes...) seront impérativement dissimulés par des haies végétales.
- Sont interdits :
    - Les murs et les murets

7 Eléments de petit patrimoine

Les éléments de petit patrimoine (puits, ponts, fuyes, ...) ne doivent pas être détruits. Leur réhabilitation doit être respectueuse de leur caractère et participer à leur mise en valeur.

8 Les piscines

- Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.
- La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abris implanté à cet effet.
- La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

- Le nombre de places nécessaires à la réalisation ou la modification d'une opération d'aménagement est mentionné à l'annexe 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les lotissements ou opérations groupées, les espaces verts doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'opération.
- Les aires de stockage ainsi que les dépôts ne devront pas être à l'aire libre. En cas d'impossibilité technique avérée, un aménagement paysagé sera imposé (écran végétal,...)
- Les essences locales doivent être recherchées.
- Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.
- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- 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 notamment interdit.
- Des plantations seront réalisées sur les limites du terrain bordant un secteur à autre vocation (habitat, zone A ou N).
- Concernant les espaces boisés classés, les aménagements et équipements nécessaires à la mise en valeur forestière sont tolérés.
- *Concernant les espaces boisés protégés :*
    - Une épaisseur de 15 m en pourtour intérieur de chaque périmètre sera inconstructible et autorisera la desserte interne.
    - Au delà de ces 15 m à l'intérieur de chaque périmètre, les coupes et abattages ne devront pas dépasser 50 % de la superficie.

Espaces de stationnement :

- Les espaces de stationnement devront être bordés par une haie basse composée d'essences locales, afin de dissimuler les véhicules depuis la voirie principale.
- Des arbres de haute tige seront plantés de façon aléatoire sur les espaces destinés au parking, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les plantations d'alignement sur les espaces de stationnement sont interdites.

Espaces verts :

- Chaque parcelle bâtie devra faire l'objet d'une végétalisation. Pour les parties non bâties et non utilisées pour les accès et le stationnement, cette végétalisation se fera dans "l'esprit d'un boisement forestier", sous forme de groupes végétaux plus ou moins denses.
- Chaque unité foncière devra être plantée, de façon aléatoire à raison d'un arbre pour 80 m^2 de surface de l'unité foncière. Une liste des essences recommandées sera jointe en annexe.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.

SECTEUR UE

SECTEUR A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE LOISIRS

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur UE identifie des poches d'urbanisation limitrophe ou à l'intérieur de zones urbanisées.

Ce secteur est équipé de tous les réseaux de viabilité à l'exception parfois du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

DESTINATION DE LA ZONE

Le secteur UE est destiné à accueillir des équipements publics de loisirs, culturels et sportifs ou des aménagements d'espaces publics, notamment les bassins d'orage.

Objectifs des dispositions réglementaires

- L'amélioration de la qualité urbaine notamment par le biais de l'aménagement des espaces publics, afin de valoriser l'image des quartiers.
- Permettre la construction de nouveaux équipements répondant aux besoins communaux.
- Prévoir une réglementation relativement souple afin d'admettre de nouvelles formes et l'utilisation de nouveaux matériaux.
- Obtenir une harmonisation architecturale avec l'habitat environnant.
- Générer un volume bâti homogène en limitant la hauteur des constructions.
- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.*
- *Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L.311-1 à L.314-5 et R.311-1 à R.313-3 du code forestier.*

- *En application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs est réglementé par les articles R.443-1 et R. 444.4 du code de l'urbanisme. En particulier, le stationnement, pendant plus de 3 mois, d'une caravane, est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.*
- *A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustiques prévues par la Loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit*
- *Le code forestier par ses articles L.9 et L.10 réglemente les coupes d'arbre. L'arrêté préfectoral du 9 novembre 2005 précise les seuils de surface rendant obligatoire la reconstitution (pour toute coupe rase supérieure à 1 ha réalisée sur un massif d'une superficie de plus de 4 ha).*

Sont soumis à autorisation préfectorale les coupes, d'une superficie de 2 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie dans les forêts ne présentant pas de garantie gestion durable.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception celles listées à l'article UE 2.

Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous réserve de n'entraîner aucun danger ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Tous types d'aménagements d'espaces publics, la création d'équipements publics de loisirs, culturels et sportifs, compatibles avec le caractère de la zone.
- Les équipements publics d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des équipements implantées sur le terrain.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussement du sol nécessaires à la réalisation d'équipement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.
- Les nouveaux accès sur la RD 751 et 749 seront interdits sauf raisons techniques et après avis du gestionnaire de la voirie.

2 - VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
    - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
    - aux besoins de circulation du secteur,
    - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- ***Pistes cyclables, cheminements piétonniers :*** La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans un maillage d'itinéraires cyclables.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, toute construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation sera conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'absence de réseau, soit de l'éloignement du réseau, soit pour des raisons techniques, les eaux pluviales seront résorbées à la charge de l'aménageur sur la parcelle ou au sein de l'opération sur l'unité foncière de l'opération.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet issu des aires de stationnement sera subordonné à un pré-traitement.

3.- AUTRES RESEAUX

Electricité et téléphone

- Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Antennes et antennes paraboliques

- Les antennes destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être invisibles depuis le domaine public.

Les énergies renouvelables

- Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

Expression de la règle

- Les constructions doivent être édifiées soit :
  - avec un recul de 5 m au moins de l'alignement des voies existantes,
  - à l'alignement,
  - à l'alignement de l'une des constructions voisines si ces dernières sont implantées avec un retrait inférieur à 5 m.
- Pour une reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut-être conservée dans la mesure où cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation dans les cas suivants :

- Les lotissements et les ensembles de constructions réalisés sur un même terrain par un même constructeur si un parti architectural et urbanistique assure une très bonne intégration au site.

Exception sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour :

- Les 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 d'eaux usées, ...).

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

Expression de la règle

- Les constructions et annexes seront édifiées soit :
  - en limite séparative ;
  - à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieur à 3 m.
  - Les bâtiments annexes non accolés à l'habitation principale devront être :
    - soit édifiées en limite séparative
    - soit implantés au minimum à une distance de 1,50 m des dites limites, sous réserve de planter une haie entre ladite limite et l'annexe.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit ou de l'implantation de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet sur l'implantation ou sur le gabarit.

Exception sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour

les 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 d'eaux usées, ...).

Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Expression de la règle

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçu de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 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.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 12 m.

Exceptions sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour :

- les 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 d'eaux usées, ...) et les équipements sportifs nécessitant une hauteur plus importante (tribunes,...).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour l'article UE 11, le règlement qui s'applique est celui de la zone UB 11.

Sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions énoncées ci-dessous, des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisés.

Expression de la règle

1 ASPECT GENERAL

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- L'architecture 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 d'eaux usées, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.
- La couleur « blanc pur » est interdite.
- Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

- Le nombre de places nécessaires à la réalisation ou la modification d'une opération d'aménagement est mentionné à l'annexe 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les lotissements ou opérations groupées, les espaces verts doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'opération.

- Des plantations devront être prévues afin d'intégrer au mieux dans le paysage les installations et travaux divers (bassins de rétention).
- Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être paysagers de façon minérale ou végétale (un arbre pour 100m^2 de surface), ou alors engazonnés.
- Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Les essences locales seront préférées.
- Les citernes seront enterrées ou masquées par un environnement minéral ou végétal.
- Concernant les espaces boisés classés, les aménagements et équipements nécessaires à la mise en valeur forestière sont tolérés.
- *Concernant les espaces boisés protégés :*
    - Une épaisseur de 15 m en pourtour intérieur de chaque périmètre sera inconstructible et autorisera la desserte interne.
    - Au delà de ces 15 m à l'intérieur de chaque périmètre, les coupes et abattages ne devront pas dépasser 50 % de la superficie.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.

SECTEUR AU1H

SECTEUR A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur AU1H regroupe des espaces à urbaniser, non desservis par les réseaux, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à court et moyen terme. Ces secteurs constituent des réserves à une urbanisation future à vocation principale d'habitat.

DESTINATION DES ZONES

Le secteur AU1H identifie des réserves foncières à l'intérieur ou en pourtour de zones urbanisées appelées à se développer, et dont des principes d'aménagement sont définis dans les Orientations d'Aménagement.

Il contient principalement :

- des espaces libres au sein de la ville continue : Les Ganaudières, Le Pavé Neuf, Le Petit Bouqueteau...
- des espaces libres au sein des villages : la Rochelle, Saint-Lazare, Grand Ballet, Parilly, Saint-Louans.

Ce secteur est destiné prioritairement au développement organisé de l'habitat ainsi qu'aux activités compatibles avec celui-ci. Sa localisation, en continuité de l'urbanisation du bourg, à proximité des services et équipements, permet d'admettre à court et moyen terme un développement du tissu urbain de Chinon.

Objectifs des dispositions réglementaires

- Réaliser une extension du tissu urbain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et en assurer le bon fonctionnement avec les zones résidentielles proches.
- Permettre une mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines : habitat individuel, habitat collectif, commerces de proximité, services, équipements, dans le respect de l'environnement.
- Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement naturel.
- Prévoir une réglementation relative à l'implantation des constructions, souple afin de permettre une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.
- Obtenir une harmonisation architecturale avec l'habitat ancien.
- Générer un volume bâti homogène en limitant la hauteur des constructions.
- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.
- S'intégrer avec le milieu naturel et boisé dans le cas d'une proximité immédiate.

Rappels :

- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *En application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques et des sites inscrits et classés, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Le code forestier par ses articles L.9 et L.10 réglemente les coupes d'arbre. L'arrêté préfectoral du 9 novembre 2005 précise les seuils de surface rendant obligatoire la reconstitution (pour toute coupe rase supérieure à 1 ha réalisée sur un massif d'une superficie de plus de 4 ha).*

  Sont soumis à autorisation préfectorale les coupes, d'une superficie de 2 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie dans les forêts ne présentant pas de garantie gestion durable.
- *En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, les terrains du secteur AU1H au lieu-dit Clos de Grésil situés aux abords des tronçons concernés des RD 751, 749 et 751E auront une marge inconstructible de 25 m, la réduction de la marge inconstructible de 75 m à 25 m étant justifiée dans le rapport de présentation et complétée de dispositions dans le présent règlement (articles 6, 11 et 13 en particulier). En revanche, les terrains du secteur AU1H au lieu-dit Les Varennes étant reconnus comme espaces déjà urbanisés, la marge inconstructible ne s'applique pas.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1H 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception celles listées à l'article AU1H 2.

Article AU1H 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous réserve :

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,

- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble, cohérente, ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et autres sites d'urbanisation future prévues : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,

- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune dans le cadre de l'opération.

- Les extensions et annexes des bâtiments existants et limitées à 50 % de la SHON du bâtiment principal d'habitation.
- Les opérations d'ensemble à usage principal d'habitation, d'un minimum de 5 lots ou logements à construire. Toute opération devra s'inscrire dans un schéma d'aménagement recouvrant l'ensemble de la zone en intégrant un diagnostic forestier.
- Pour la zone AU1H dite « Le Clos Nanette », un minimum de 3 lots ou logements à construire.
- Les commerces de proximité, services et équipements.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.

Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celle-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Elles doivent respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique et à l'assainissement individuel en particulier.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1H 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.
- Les nouveaux accès sur la RD 751 et 749 seront interdits sauf raisons techniques et après avis du gestionnaire de la voirie.

2 - VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
    - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
    - aux besoins de circulation du secteur,
    - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- ***Pistes cyclables, cheminements piétonniers :*** La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables.
- **Sur le plan de zonage,** concernant les principes de liaisons automobiles et piétonnes et les principes de liaisons au minimum piétonnes représentés par des flèches :
    - Le tracé et les points d'accroche de ces flèches ne sont pas fixes et pourront évoluer selon l'aménagement des secteurs concernés,
    - Ces principes devront être repris dans les principes d'aménagement des secteurs concernés.

ARTICLE AU1H 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - DESSERTE EN EAU POTABLE

Expression de la règle

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. si celui ci existe ou est projeté par la collectivité dans le cadre du schéma directeur d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'absence de réseau, soit de l'éloignement du réseau, soit pour des raisons techniques, les eaux pluviales seront résorbées à la charge de l'aménageur sur la parcelle ou au sein de l'opération sur l'unité foncière de l'opération.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet issu des aires de stationnement sera subordonné à un pré-traitement.

3.- AUTRES RESEAUX

Electricité et téléphone

- Le raccordement aux réseaux doit être réalisé par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

Antennes et antennes paraboliques

- Les antennes destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être invisibles depuis le domaine public.
- Dans les opérations d'ensemble une installation collective est exigée.

Les énergies renouvelables

- Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE AU1H 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, pour être déclaré constructible, la superficie minimale des parcelles est prévue à 800 m^2. Cette superficie pourra varier en fonction de la nature du sous-sol.

ARTICLE AU1H 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions ainsi que les extensions et annexes, les orientations d'aménagement sont précisées en annexe du PADD et la réglementation qui s'applique est celle de l'article UB11.

Uniquement pour les terrains au lieu-dit Clos de Grésil situés aux abords des tronçons concernés des RD 751, 749 et 751E, en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme :

- Toute construction nouvelle doit être implantée au moins à 25 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation.

ARTICLE AU1H 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions doivent être édifiées :
  - soit en limite séparative
  - à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- Les bâtiments annexes non accolés à l'habitation principale devront être :
  - soit édifiés en limite séparative.
  - soit implantés au minimum à une distance de 1,90 mètres des dites limites sous réserve de planter une haie entre ladite limite et l'annexe.

Exception sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour :

- les 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 d'eaux usées, ...).

Article AU1H 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE AU1H 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU1H 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.

Expression de la règle

- Pour toutes constructions, la hauteur maximale mesurée au faîtage est de 9 m.

Exceptions sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour :

- les 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 d'eaux usées, ...).
- La réfection, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants dont la hauteur ne correspond pas aux normes précitées.

ARTICLE AU1H 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions ainsi que leurs extensions et annexes, les orientations d'aménagement sont précisées en annexe du PADD et la réglementation qui s'applique est celle de l'article UB 11.

- Uniquement sur la zone AU1H située au lieu dit « le Bois Carré » : une architecture utilisant le bois sera privilégiée pour s'harmoniser avec l'environnement immédiat de la forêt, avec un traitement minimum en bois de 20% de la surface de la façade.
- Sur le secteur du Clos de Grésil, il sera recherché une intégration architecturale dans un environnement de clos de vignes à réinterpréter.

ARTICLE AU1H 12 - STATIONNEMENT

- Le nombre de places nécessaires à la réalisation ou la modification d'une opération d'aménagement est mentionné à l'annexe 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Article AU1H 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les lotissements ou opérations groupées, les espaces verts doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'opération.
- Des plantations devront être prévues afin d'intégrer au mieux dans le paysage les installations et travaux divers (bassin de rétention).
- Sur les parcelles qui reçoivent une construction, les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être paysagers de façon minérale ou végétale et comporter au moins un arbre pour 200m² de surface.
- Les surfaces du domaine public réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Les essences locales seront préférées.
- Les citernes seront enterrées ou masquées par un environnement minéral ou végétal.
- Les espaces libres non clos, privés ou publics, autres que ceux réservés à la circulation et au stationnement, seront traités en cours ou jardins.
- Concernant les espaces boisés classés, les aménagements et équipements nécessaires à la mise en valeur forestière sont tolérés.
- *Concernant les espaces boisés protégés :*
    - Une épaisseur de 15 m en pourtour intérieur de chaque périmètre sera inconstructible et autorisera la desserte interne.
    - Au delà de ces 15 m à l'intérieur de chaque périmètre, les coupes et abattages ne devront pas dépasser 50 % de la superficie.
    - Un inventaire forestier devra être réalisé préalablement à chaque aménagement nécessitant une coupe ou un abattage d'arbres. Chaque projet devra être composé à partir de ce diagnostic.
- Sur le secteur du Clos de Grésil, une forte végétalisation sera à prévoir sur la façade sud, au bord de la route départementale.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU1H 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.

SECTEUR AU1HE

Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat et/ou d'équipements culturels, de loisirs, sportifs et touristiques

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur AU1HE est une zone à urbaniser, non desservi par les réseaux, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à court et moyen terme. Ce secteur constitue une réserve à une urbanisation future principalement à vocation d'habitat et/ou à vocation d'équipement culturel, de loisirs, sportifs et touristiques.

DESTINATION DES ZONES

Le secteur AU1HE identifie des réserves foncières à l'intérieur ou en pourtour de zones urbanisées appelées à se développer.

Il contient principalement :

- L'Ouest du Faubourg Saint Jacques : la Prairie de la Porte du Bourg.

Objectifs des dispositions réglementaires

Vocation d'habitat

- Réaliser une extension du tissu urbain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et en assurer le bon fonctionnement avec les zones résidentielles proches.
- Permettre une mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines : habitat individuel, habitat collectif, commerces de proximité, services, équipements, dans le respect de l'environnement.
- Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement naturel.
- Prévoir une réglementation relative à l'implantation des constructions, souple afin de permettre une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.
- Obtenir une harmonisation architecturale avec l'habitat ancien.
- Générer un volume bâti homogène en limitant la hauteur des constructions.
- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Vocation d'équipements publics, culturels, sportifs, de loisirs et touristiques

- Eviter les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation future du secteur.
- Prévoir une réglementation relativement souple afin d'admettre de nouvelles formes et l'utilisation de nouveaux matériaux.
- Obtenir à terme une harmonisation architecturale avec l'habitat environnant.
- Générer un volume bâti homogène en limitant la hauteur des constructions.
- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *En application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques et des sites inscrits et classés, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Le code forestier par ses articles L.9 et L.10 réglemente les coupes d'arbre. L'arrêté préfectoral du 9 novembre 2005 précise les seuils de surface rendant obligatoire la reconstitution (pour toute coupe rase supérieure à 1 ha réalisée sur un massif d'une superficie de plus de 4 ha).*

  Sont soumis à autorisation préfectorale les coupes, d'une superficie de 2 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie dans les forêts ne présentant pas de garantie gestion durable.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1HE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont listées à l'article AU1HE 2.

Article AU1HE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous réserve :

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,

- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble, cohérente, ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et autres sites d'urbanisation future prévues : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,

- *d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune dans le cadre de l'opération.*

- Les extensions et annexes des bâtiments existants et limitées à 50 % de la SHON du bâtiment principal d'habitation.

Vocation d'habitat

- Les opérations d'ensemble à usage principal d'habitation, d'un minimum de 5 lots ou logements à construire. Toute opération devra s'inscrire dans un schéma d'aménagement recouvrant l'ensemble de la zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.

Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celle-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Elles doivent respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique et à l'assainissement individuel en particulier.

Vocation d'équipements publics, culturels, sportifs, de loisirs et touristiques

- Les équipements d'intérêt collectif, liés aux activités culturelles et/ou sportives, de loisirs et touristiques. Toute opération devra s'inscrire dans un schéma d'aménagement recouvrant l'ensemble de la zone.
- Les bureaux et bâtiments strictement nécessaires au fonctionnement de ces activités.
- Les démolitions.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements.
- Tous types d'aménagements d'espaces publics compatibles avec le caractère de la zone.

Installations et travaux divers :

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme nécessaires aux opérations d'aménagement ou de constructions.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1HE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.
- Les nouveaux accès sur la RD 751 et 749 seront interdits sauf raisons techniques et après avis du gestionnaire de la voirie.

2 - VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- ***Pistes cyclables, cheminements piétonniers :*** La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables.
- **Sur le plan de zonage,** concernant les principes de liaisons automobiles et piétonnes et les principes de liaisons au minimum piétonnes représentés par des flèches :
    - le tracé et les points d'accroche de ces flèches ne sont pas fixes et pourront évoluer selon l'aménagement des secteurs concernés,
    - ces principes devront être repris dans les principes d'aménagement des secteurs concernés.

ARTICLE AU1HE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - DESSERTE EN EAU POTABLE

Expression de la règle

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. si celui ci existe ou est projeté par la collectivité dans le cadre du schéma directeur d'assainissement.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'absence de réseau, soit de l'éloignement du réseau, soit pour des raisons techniques, les eaux pluviales seront résorbées à la charge de l'aménageur sur la parcelle ou au sein de l'opération sur l'unité foncière de l'opération.

- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet issu des aires de stationnement sera subordonné à un pré-traitement.

3.- AUTRES RESEAUX

Electricité et téléphone

- Le raccordement aux réseaux doit être réalisé par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

Antennes et antennes paraboliques

- Les antennes destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être invisibles depuis le domaine public.
- Dans les opérations d'ensemble une installation collective est exigée.

Les énergies renouvelables

- Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE AU1HE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Expression de la règle

- Les caractéristiques des terrains doivent permettre une insertion correcte du bâti sur la parcelle et dans l'organisation urbaine existante.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, pour être déclaré constructible, la superficie minimale des parcelles est prévue à 800 m^2. Cette superficie pourra varier en fonction de la nature du sous-sol.

ARTICLE AU1HE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE AU1HE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions doivent être édifiées soit :
  - en limite séparative

- à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

- Les bâtiments annexes non accolés à l'habitation principale devront être :
  - soit édifiés en limite séparative.
  - soit implantés au minimum à une distance de 1,90 mètres des dites limites sous réserve de planter une haie entre ladite limite et l'annexe.

Exception sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour :

- les 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 d'eaux usées, ...).

Article AU1HE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE AU1HE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU1HE 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.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 12 m.

Exceptions sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour :

- les 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 d'eaux usées, ...) et les équipements sportifs nécessitant une hauteur plus importante (tribunes,...).

- La réfection, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants dont la hauteur ne correspond pas aux normes précitées.

ARTICLE AU1HE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions ainsi que leurs extensions et annexes, la réglementation qui s'applique est celle de l'article UB 11.

Expression de la règle

1 ASPECT GENERAL

Sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions énoncées ci-dessous, des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisés.

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- L'architecture 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 d'eaux usées, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.
- La couleur « blanc pur » est interdite.
- Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

ARTICLE AU1HE 12 - STATIONNEMENT

- Le nombre de places nécessaires à la réalisation ou la modification d'une opération d'aménagement est mentionné à l'annexe 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Article AU1HE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les lotissements ou opérations groupées, les espaces verts doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'opération.
- Des plantations devront être prévues afin d'intégrer au mieux dans le paysage les installations et travaux divers (bassins de rétention).
- Les espaces qui ne sont pas construits ou qui ne sont pas réservés à la circulation ou au stationnement des véhicules devront être paysagers de façon minérale ou végétale (un arbre pour 100m^2 de surface), ou alors engazonnés.
- Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Les essences locales seront préférées.
- Les citernes seront enterrées ou masquées par un environnement minéral ou végétal.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU1HE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.

SECTEUR AU1C

SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES

APRES MODIFICATION

SOUS-PRÉFECTURE DE CHINON
18 JUIN 2007
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ
(Loi du 2 mars 1982)

[redacted]

Modification n° 2 approuvée le 10.05.07
Modification n° 2 approuvée le 11.10.07

SECTEUR AU1C

SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur AU1C est une zone à urbaniser, non desservie par les réseaux, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à plus ou moins long terme. Ce secteur constitue une réserve à une urbanisation future à vocation économique à plus ou moins long terme.

DESTINATION DE LA ZONE

Le secteur AU1C correspond majoritairement à un secteur et deux sous-secteur :

- **Le secteur AU1C** correspond aux sites de la Plaine des Vaux et du Clos de Grésil, destiné à recevoir des activités industrielles artisanales , commerciales et de service, dans le cadre d'une opération d'ensemble, et dont les principes d'aménagement sont définis dans les Orientations d'Aménagement.

- Les sous-secteurs correspondent au seul site de la Plaine des Vaux :
  - **le sous-secteur AU1Cx** : concerne une partie de la ZAC de la Plaine des Vaux destinée à recevoir des activités commerciales et de services ;
  - **le sous-secteur AU1Cz** : concerne une partie de la ZAC de la Plaine des Vaux destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et de services.

Objectifs des dispositions réglementaires

- Accueillir des activités économiques : industrielles, artisanales, commerciales, et de services.
- Maximiser l'intégration de bâtiments d'activités en terme d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur.
- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.
- Veiller à l'insertion paysagère des enseignes publicitaires dans un environnement bâti et naturel.

Rappels :

- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *En application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustiques prévues par la Loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.*
- *En application des articles L.9 et L.10 du code forestier, fixant les seuils de surface et de l'arrêté préfectoral du 9 novembre 2005 rendant obligatoire la reconstitution après toute coupe rase d'une superficie supérieure à 1 ha, lorsque celle-ci concerne un massif de plus de 4 ha.*

  Soumis à autorisation préfectorale les coupes, d'une superficie de 2 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie dans les forêts ne présentant pas de garantie gestion durable.
- *En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, l'ensemble des terrains du secteur AU1C situés aux abords des tronçons concernés des RD 751, 749 et 751E aura une marge inconstructible de 25 m, la réduction de la marge inconstructible de 75 m à 25 m étant justifiée dans le rapport de présentation et complétée de dispositions dans le présent règlement (articles 6, 11 et 13 en particulier).*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1C 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont listées à l'article AU1C 2.

Article AU1C 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous réserve :

- ***de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,***

- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble, cohérente, ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et autres sites d'urbanisation future prévues : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,

- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune dans le cadre de l'opération.

- Les constructions et installations à caractère commercial, industriel, artisanal ou d'entrepôt, ainsi que les bureaux et autres activités tertiaires liées au fonctionnement de la zone.

Sont compris dans ces constructions :

  - Les installations liées au tourisme (hôtels, restaurants, gîtes...)
  - Les bureaux et bâtiments d'intérêt collectif (cantine, ...)

- Les aires destinées à la vente ou à l'exposition.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaire au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain.
- Les annexes et les extensions des bâtiments principaux.
- Les extensions et les annexes d'habitations existantes.
- La réhabilitation et le changement de destination d'installations et de bâtiments existants (vers une activité autorisée dans la zone).
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts et stockages de matériaux sous réserve qu'ils soient couverts ou invisibles depuis la voie publique et liés à une activité autorisée sur la zone.
- Les équipements publics d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Installations classées :
  - Les dépôts d'hydrocarbure à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations services ou des activités autorisées sur la zone.
  - Les installations classées directement liées à l'exploitation d'une activité économique.

En sous-secteur AU1Cx uniquement, sont autorisées :

- Les constructions et installations à caractère commercial et de services, y compris les station services, les bureaux et autres activités tertiaires liées au fonctionnement de la zone.

  Sont compris dans ces constructions :

  - Les installations liées au tourisme (hôtels, restaurants, gîtes...)
  - Les bâtiments d'intérêt collectif (cantine, ...)

En sous-secteur AU1Cz uniquement, sont autorisées :

- Les constructions et installations à caractère industriel, artisanal, d'entrepôt, de services, et commerciales uniquement si elles sont étroitement liées à l'activité principale de la construction et de l'installation.

En ce qui concerne le sous-secteur AU1Cx, **la SHON maximale** constructible sur l'ensemble de ce sous-secteur est de **73430m²**.

En ce qui concerne le sous-secteur AU1Cz, **la SHON maximale** constructible sur l'ensemble de ce sous-secteur est de **100000m²**.

A chaque demande d'autorisation de construction, il sera joint une attestation établie par l'aménageur définissant la SHON disponible sur le sous-secteur correspondant.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1C 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- Un terrain ne peut être déclaré constructible que dans la mesure où il est desservi par des voiries et des accès compatibles avec sa destination.
- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.
- La création de nouveaux accès sera soumise à autorisation.
- Les nouveaux accès sur la RD 751 et 749 seront interdits sauf raisons techniques et après avis du gestionnaire de la voirie.
- L'ensemble des aspects techniques ayant trait au fonctionnement de l'activité seront gérés à l'arrière des bâtiments.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2 - VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Le permis peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont identifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation , des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- La voirie principale de desserte de la zone aura une emprise de 12 mètres minimum. La chaussée aura une largeur de 6 mètres minimum, elle sera encadrée par une piste cyclable, des trottoirs pour le cheminement piétonnier. Les limites entre la rue, l'espace piéton et l'espace cyclable seront marquées par un espace vert et des plantations d'alignement d'arbres de haute tige.
- Les voies de desserte secondaires de la zone auront une emprise de 5 mètres minimum.
- Les espaces piétonniers autres que ceux accompagnant la voirie principale ne pourront avoir une largeur inférieure à 2 mètres.
- Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque. La structure de la chaussée devra être adaptée à ce type de trafic.
- Les voies se terminant en impasse doivent comporter soit :
    - Dans la partie terminale, une plate forme d'évolution (à l'intérieur de laquelle un cercle de 25 à 30 mètres de diamètre doit pouvoir s'inscrire) hors des trottoirs, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi tour.
    - Un dispositif permettant un demi tour par une marche arrière.

- **Sur le plan de zonage,** concernant les principes de liaisons automobiles et piétonnes et les principes de liaisons au minimum piétonnes représentés par des flèches :
    - le tracé et les points d'accroche de ces flèches ne sont pas fixes et pourront évoluer selon l'aménagement des secteurs concernés,
    - ces principes devront être repris dans les principes d'aménagement des secteurs concernés.

ARTICLE AU1C 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (Arrêté interministériel du 6 mai 1996)
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux ainsi que l'épandage dans le sol sans pré-traitements.

Eaux pluviales

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'absence de réseau, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau, les eaux pluviales seront résorbées à la charge du constructeur sur la parcelle ou au sein de l'opération sur l'unité foncière de l'opération.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet issu des aires de stationnement sera subordonné à un pré-traitement.

3.- AUTRES RESEAUX

Electricité et téléphone

- Le raccordement aux réseaux doit être réalisé par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

Antennes et antennes paraboliques

- Les antennes destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être invisibles depuis le domaine public.
- Dans les opérations d'ensemble une installation collective est exigée.

Les énergies renouvelables

- Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE AU1C 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet sauf pour le secteur AU1Cz :

En sous-secteur AU1Cz, les terrains devront avoir une superficie minimale de 1 000m².

ARTICLE AU1C 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- Toute construction nouvelle doit être implantée au moins à :
    - 25 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation (concerne l'ensemble des terrains du secteur AU1C situés aux abords des tronçons concernés des RD 751, 749 et 751E, en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme),
    - 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales classées à grande circulation,
    - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la chaussée des autres voies.

Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.

Exceptions, peuvent ne pas respecter la règle précitée :

- Les extensions de bâtiments existants dont l'implantation présente un retrait moindre, sous réserve que toutes les mesures de sécurité soient prises, que la visibilité soit assurée ainsi que le traitement paysager.
- Les 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 d'eaux usées, ...).

ARTICLE AU1C 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions seront implantées :
    - A une distance minimale de 25 m des limites de zones à vocation d'habitat,
    - A une distance minimale de 10 m des limites de zones à vocation sportive et publique,
    - En limite séparative ou à une distance minimale de 5 m par rapport à cette dite limite pour les terrains inscrits en zone d'activités.

- Dans le cas des extensions de bâtiments existants, des adaptations à ces règles seront autorisées.
- Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.
- Dans le cas d'une implantation en limite séparative ayant pour effet d'accoler deux bâtiments, des mesures indispensables doivent être prises pour éviter la propagation des incendies.

Exceptions

- Les 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 d'eaux usées, ...).

Article AU1C 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Expression de la règle

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE AU1C 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU1C 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.

Expression de la règle

- La hauteur maximale autorisée est de 12 mètres, hors dispositifs techniques.

Exceptions sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour

- les 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 d'eaux usées, ...).
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée et à la destination de l'ouvrage concerné.

Article AU1C 11_ ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions et annexes, la réglementation qui s'applique est celle de l'article UB 11.

Expression de la règle

1 ASPECT GENERAL

- Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisés.
- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- L'architecture 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 d'eaux usées, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.
- La couleur « blanc pur » est interdite.
- Toute architecture typique d'une autre région est interdite.
- Sur le secteur de La Plaine des Vaux, l'architecture devra exprimer une forte intégration avec le principe d'avancée de la forêt sur la zone d'activité, afin de maîtriser la continuité avec la route départementale Tours - Chinon.
- Sur le secteur du Clos de Grésil, l'architecture devra s'intégrer avec le principe de trame verte qui doit constituer un premier plan le long de la route départementale.

Dispositifs techniques :

- L'implantation des dispositifs techniques ne pourra se faire de façon apparente sur le toit. Ils devront être intégrés à l'architecture du bâtiment. De plus, leur implantation devra être conçue de façon à limiter au maximum les zones d'habitat.

2 NIVEAU D'IMPLANTATION

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site.
- En cas de pente, l'intégration au site se fera obligatoirement en déblai / remblai
- Les mouvements de terre prévus au projet seront réalisés avec des pentes très douces sans perturber l'aspect naturel du site, à l'exception des aménagements phoniques (type merlon) visant à protéger en particulier les zones d'habitat.
- A moins que cela ne résulte de l'utilisation de la pente naturelle du sol, ou de difficultés liées à la réalisation de la construction, les constructions à rez-de-chaussée surélevé sont interdites.
- Si le projet prévoit un sous-sol, la commune et l'administration dégagent toute responsabilité en cas d'inondation.

3 ABORDS DES BATIMENTS

- Dans un souci d'intégration aux sites, il sera porté une attention spéciale :
  - à l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques,
  - à l'insertion des enseignes commerciales dans le contexte environnemental bâti et naturel.

4 TOITURES

Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres.

Pour les matériaux, il est préconisé :

- Les tôles métalliques ou fibro-ondulé, de teinte ardoise ou autres couleurs s'harmonisant avec les façades et le milieu environnant.
- Les bacs acier galvanisés traités de manière à éviter tout effet de brillance.
- L'ardoise naturelle rectangulaire de même dimension et couleur que l'ardoise traditionnellement utilisée.
- Les ardoises artificielles de même dimension et couleur que l'ardoise naturelle et teintée dans la masse.

Sont interdits :

- Les matériaux métalliques brillants,
- La tuile béton plane de pose à faible densité (moins de 20 tuiles au m^2),
- Les tuiles à surface non plane,
- Les matériaux à pose losangée,
- Les accessoires décoratifs inutiles au système constructif.

5 GOUTTIERES ET DESCENTES D'EAUX PLUVIALES

- Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

6 CLOTURES ET PORTAILS

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- Les murs anciens formant clôture, seront conservés dans toute leur hauteur.
- Les clôtures seront constituées d'un grillage simple, d'une hauteur maximale de 2,50 m. Dans tous les cas, un accompagnement végétal de la clôture sera mis en place :

  - soit par l'implantation d'une végétation grimpante
  - soit par la plantation d'une haie forestière, aux essences variées. Dans ce cas, la clôture devra être implantée en retrait de la limite parcellaire, permettant ainsi de planter la haie devant le grillage.
- Lorsqu'un grillage n'est pas indispensable, l'aménagement des limites peut jouer sur des mouvements de terrains de type talus ou fossés engazonnés.
- Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité latérale doit être assurée.
- Les dispositifs de recueil des déchets (bennes...)seront impérativement dissimulés par des haies végétales.
- **Sont interdits :**
  - Les murs et les murets

7 ELEMENTS DE PETIT PATRIMOINE

Les éléments de petit patrimoine (puits, ponts, fuyes, ...) ne doivent pas être détruits. Leur réhabilitation doit être respectueuse de leur caractère et participer à leur mise en valeur.

8 LA RESTAURATION DU PATRIMOINE ANCIEN

Les constructions traditionnelles et leur modénature (soubassement, bandeau, corniche, linteau, appuis de fenêtre, appareillage et joints de pierre de taille...) ou les constructions présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

9 LES PISCINES

- Elles seront implantées au niveau du sol naturel ou en décaissement et non en remblais si le sol est en pente.
- La machinerie sera soit : enterrée, intégrée au bâtiment existant ou placée dans un abris implanté à cet effet.
- La teinte du liner ou du revêtement sera choisie de façon à assurer une bonne intégration au site. Le gris, le grège et le vert d'eau très pâle sont recommandés.

ARTICLE AU1C 12 - STATIONNEMENT

- Le nombre de places nécessaires à la réalisation ou la modification d'une opération d'aménagement est mentionné à l'annexe 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Article AU1C 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour toutes opérations, les espaces verts doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'opération.

Uniquement en sous-secteur AU1Cx, chaque opération devra répondre aux principes définis dans le plan paysager réalisé sur l'ensemble de ce sous-secteur.

- Les aires de stockage ainsi que les dépôts ne devront pas être visibles depuis les voies publiques et les propriétés riveraines. Ne sont pas concernées les surfaces de vente extérieures.
- Les essences locales doivent être recherchées.
- Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.
- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- 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 notamment interdit.
- Des plantations comportant au minimum des arbustes et des arbres de haute tige seront réalisées sur les limites du terrain bordant un secteur comportant une autre vocation (habitat, zone N ou A).
- Concernant les espaces boisés classés, les aménagements et équipements nécessaires à la mise en valeur forestière sont tolérés.
- *Concernant les espaces boisés protégés :*
    - Une épaisseur de 15 m en pourtour intérieur de chaque périmètre sera inconstructible et autorisera la desserte interne.
    - Au delà de ces 15 m à l'intérieur de chaque périmètre, les coupes et abattages ne devront pas dépasser 50 % de la superficie.
- Sur le secteur de La Plaine des Vaux, l'aménagement urbain et paysager cherchera à traduire l'esprit de glissement de la forêt sous la zone d'activité, afin d'offrir une qualité et une protection fortes vis-à-vis de la route départementale Tours - Chinon.
- Sur le secteur du Clos de Grésil, l'aménagement urbain et paysager cherchera à s'intégrer dans la trame végétale qui doit longer la route départementale.

Espaces de stationnement :

- Les espaces de stationnement seront bordés par une haie basse composée d'essences forestières, afin de dissimuler les véhicules depuis la voirie principale.
- Des arbres de haute tige seront plantés de façon aléatoire sur les espaces destinés au parking, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les plantations d'alignement sur les espaces de stationnement sont interdites.

Uniquement en sous-secteur AU1Cx, chaque espace de stationnement devra répondre aux principes définis dans le plan paysager réalisé sur l'ensemble de ce sous-secteur.

Espaces verts :

- Chaque parcelle bâtie devra faire l'objet d'une végétalisation. Pour les parties non bâties et non utilisées pour les accès et le stationnement, cette végétalisation se fera dans "l'esprit d'un boisement forestier", sous forme de groupes végétaux plus ou moins denses.
- Chaque unité foncière devra être plantée, de façon aléatoire à raison d'un arbre pour 80 m^2 de surface de l'unité foncière. Une liste des essences recommandées sera jointe en annexe.

Uniquement en sous-secteur AU1Cx, chaque espace devra répondre aux principes définis dans le plan paysager.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU1C 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En ce qui concerne le sous-secteur AU1Cx, **la SHON maximale** constructible sur l'ensemble de ce sous-secteur est de **73 430m²**.

En ce qui concerne le sous-secteur AU1Cz, **la SHON maximale** constructible sur l'ensemble de ce sous-secteur est de **100 000m²**.

A chaque demande d'autorisation de construction, il sera joint une attestation établie par l'aménageur définissant la SHON disponible sur le sous-secteur correspondant.

ZONE AU1CE

Zone d'urbanisation future à vocation principale économique et/ou d'équipements publics, sportifs et de loisirs

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur AU1CE est une zone à urbaniser, non desservi par les réseaux, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à court et moyen terme. Ce secteur constitue une réserve à une urbanisation future principalement à vocation économique et/ou à vocation d'équipement public, de loisirs, sportifs et touristiques.

DESTINATION DE LA ZONE

Le secteur AU1CE identifie des réserves foncières à l'intérieur ou en pourtour de zones urbanisées appelées à se développer, et dont les principes d'aménagement sont définis dans les Orientations d'Aménagement.

Il contient principalement :

- Le secteur de Saint Lazare situé à la jonction des voies ferrées, destiné à recevoir des activités industrielles artisanales, commerciales et de service, et/ou des équipements de loisirs, pédagogiques et sportifs ou des aménagements d'espaces publics, dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- L'extension du parking au lieu dit « Beauloisir ».

Objectifs des dispositions réglementaires :

Vocation économique

- Accueillir des activités économiques : industrielles, artisanales, commerciales, et de services.
- Maximiser l'intégration de bâtiments d'activités en terme d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur.
- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.
- Veiller à l'insertion paysagère des enseignes publicitaires dans un environnement bâti et naturel.

Vocation d'équipements publics, sportifs, de loisirs et touristiques

- Eviter les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation future du secteur.
- Prévoir une réglementation relativement souple afin d'admettre de nouvelles formes et l'utilisation de nouveaux matériaux.
- Obtenir à terme une harmonisation architecturale avec l'habitat environnant.
- Générer un volume bâti homogène en limitant la hauteur des constructions.

- Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *En application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisirs est réglementé par les articles R.443-1 et R. 444.4 du code de l'urbanisme. En particulier, le stationnement, pendant plus de 3 mois, d'une caravane, est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.*
- *Le code forestier par ses articles L.9 et L.10 réglemente les coupes d'arbre. L'arrêté préfectoral du 9 novembre 2005 précise les seuils de surface rendant obligatoire la reconstitution (pour toute coupe rase supérieure à 1 ha réalisée sur un massif d'une superficie de plus de 4 ha).*

  Sont soumis à autorisation préfectorale les coupes, d'une superficie de 2 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie dans les forêts ne présentant pas de garantie gestion durable.
- *En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, l'ensemble des terrains du secteur AU1CE situés aux abords des tronçons concernés des RD 751, 749 et 751E aura une marge inconstructible de 25 m, la réduction de la marge inconstructible de 75 m à 25 m étant justifiée dans le rapport de présentation et complétée de dispositions dans le présent règlement (articles 6, 11 et 13 en particulier).*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1CE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont listées à l'article AU1CE 2.

Article AU1CE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous réserve :

- ***de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,***

- *d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble, cohérente, ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et autres sites d'urbanisation future prévues : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,*
- *d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune dans le cadre de l'opération.*

Vocation d'équipements publics, sportifs ou de loisirs

- Les équipements d'intérêt collectif, liés aux activités sportives, de loisirs et touristiques. Toute opération devra s'inscrire dans un schéma d'aménagement recouvrant l'ensemble de la zone.
- Les bureaux et bâtiments strictement nécessaires au fonctionnement de ces activités.
- Les démolitions.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement du service public.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est strictement nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements.
- Tous types d'aménagements d'espaces publics compatibles avec le caractère de la zone.

Vocation économique

Constructions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou tertiaires (bureaux, restaurants, hôtels, commerces...), dans le cadre d'une opération d'ensemble. Toute opération devra s'inscrire dans un schéma d'aménagement recouvrant l'ensemble de la zone.
- Les constructions techniques d'intérêt général à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des activités implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation devront s'insérer dans la logique d'aménagement de l'ensemble du site.
- Les bâtiments collectifs liés au fonctionnement de la zone.
- Toute nouvelle construction devra se conformer à la réglementation en vigueur sur les installations classées.
- Les annexes devront obligatoirement être intégrées dans le bâtiment principal.

Installations et travaux divers :

- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme nécessaires aux opérations d'aménagement ou de constructions.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1CE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.
- Sur le secteur de Saint Lazare, un seul accès sera créé et autorisé pour desservir la zone.
- Les nouveaux accès sur la RD 751 et 749 seront interdits sauf raisons techniques et après avis du gestionnaire de la voirie.

2 - VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
    - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
    - aux besoins de circulation du secteur,
    - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- ***Pistes cyclables, cheminements piétonniers :*** La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements

publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'itinéraires cyclables.

- **Sur le plan de zonage,** concernant les principes de liaisons automobiles et piétonnes et les principes de liaisons au minimum piétonnes représentés par des flèches :
    - le tracé et les points d'accroche de ces flèches ne sont pas fixes et pourront évoluer selon l'aménagement des secteurs concernés,
    - ces principes devront être repris dans les principes d'aménagement des secteurs concernés.

ARTICLE AU1CE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - DESSERTE EN EAU POTABLE

Expression de la règle

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Dans l'attente du réseau d'assainissement collectif, toute construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation sera conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.
- L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'absence de réseau, soit de l'éloignement du réseau, soit pour des raisons techniques, les eaux pluviales seront résorbées à la charge de l'aménageur sur la parcelle ou au sein de l'opération sur l'unité foncière de l'opération.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Tout rejet issu des aires de stationnement sera subordonné à un pré-traitement.

3.- AUTRES RESEAUX

Electricité et téléphone

- Le raccordement aux réseaux doit être réalisé par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

Antennes et antennes paraboliques

- Les antennes destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être invisibles depuis le domaine public.
- Dans les opérations d'ensemble une installation collective est exigée.

Les énergies renouvelables

- Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement.

ARTICLE AU1CE 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU1CE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle

- Toute construction nouvelle doit être implantée au moins à :
  - 25 mètres de l'axe des voies classées à grande circulation (concerne l'ensemble des terrains du secteur AU1CE situés aux abords des tronçons concernés des RD 751, 749 et 751E, en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme),
  - 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales classées à grande circulation
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.

Exceptions, peuvent ne pas respecter la règle précitée :

- Les extensions de bâtiments existants dont l'implantation présente un retrait moindre, sous réserve que toutes les mesures de sécurité soient prises, que la visibilité soit assurée ainsi que le traitement paysager.
- Les 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 d'eaux usées, ...).

ARTICLE AU1CE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle

- Les constructions seront édifiées soit :
  - en limite séparative ;
  - à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- Les bâtiments annexes non accolés à l'habitation principale devront être :
  - soit édifiés en limite séparative.
  - soit implantés au minimum à une distance de 1,90 mètres desdites limites sous réserve de planter une haie entre ladite limite et l'annexe.

Exception sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour

les 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 d'eaux usées, ...).

Article AU1CE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Expression de la règle

- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

ARTICLE AU1CE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU1CE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment.

Expression de la règle

- La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 12 m.
- Sur le périmètre du lieu dit « Beau Loisir » la hauteur maximale des constructions sera limitée à 9 m au faîtage.

Exceptions sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage pour

les 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 d'eaux usées, ...).

ARTICLE AU1CE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions et annexes, la réglementation qui s'applique est celle de l'article UB 11.

Expression de la règle

1 ASPECT GENERAL

- Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisés.
- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- L'architecture 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 d'eaux usées, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.
- La couleur « blanc pur » est interdite.
- Toute architecture typique d'une autre région est interdite.
- Sur le secteur de Saint Lazare, les constructions chercheront à participer à la recomposition du tissu urbain d'entrée est du quartier, par un dialogue fin entre bâti et route départementale.

2 NIVEAU D'IMPLANTATION

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site.
- En cas de pente, l'intégration au site se fera obligatoirement en déblai / remblai
- Les mouvements de terre prévus au projet seront réalisés avec des pentes très douces sans perturber l'aspect naturel du site.
- Les levées de terre sont interdites.
- Dans le cas de terrain plat, la construction doit être réalisée de telle sorte que le sol fini du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum de 0,60 mètres de tout point du sol naturel, mesurée au droit des portes.
- A moins que cette disposition ne résulte de l'utilisation de la pente naturelle du sol, ou de difficultés liées à la réalisation de la construction, les constructions à rez-de-chaussée surélevé sont interdites.

- Si le projet prévoit un sous-sol, la commune et l'administration dégagent toute responsabilité en cas d'inondation.

3 ABORDS DES BATIMENTS

- Dans un souci d'intégration aux sites, il sera porté une attention spéciale :
- à l'aménagement des aires de stationnement, de stockage, aires de travail et aires techniques,
- à l'insertion des enseignes commerciales dans le contexte environnemental bâti et naturel.

ARTICLE AU1CE 12 - STATIONNEMENT

- Le nombre de places nécessaires à la réalisation ou la modification d'une opération d'aménagement est mentionné à l'annexe 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Article AU1CE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans les lotissements ou opérations groupées, les espaces verts doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'opération.
- Les aires de stockage ainsi que les dépôts ne devront pas être à l'aire libre.
- Les essences locales doivent être recherchées.
- Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.
- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- 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 notamment interdit.
- Des plantations seront réalisées sur les limites du terrain bordant un secteur à autre vocation (habitat, zone N et A).
- Concernant les espaces boisés classés, les aménagements et équipements nécessaires à la mise en valeur forestière sont tolérés.
- *Concernant les espaces boisés protégés :*
    - Une épaisseur de 15 m en pourtour intérieur de chaque périmètre sera inconstructible et autorisera la desserte interne.
    - Au delà de ces 15 m à l'intérieur de chaque périmètre, les coupes et abattages ne devront pas dépasser 50 % de la superficie.
- Sur le secteur de Saint Lazare, la végétalisation en façade sud favorisera une bonne intégration par rapport à la route départementale et à la trame végétale qui doit l'accompagner.

Espaces de stationnement :

- Les espaces de stationnement seront bordés par une haie basse composée d'essences forestières, afin de dissimuler les véhicules depuis la voirie principale.

- Des arbres de haute tige seront plantés de façon aléatoire sur les espaces destinés au parking, à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les plantations d'alignement sur les espaces de stationnement sont interdites.

Espaces verts :

- Chaque parcelle bâtie devra faire l'objet d'une végétalisation. Pour les parties non bâties et non utilisées pour les accès et le stationnement, cette végétalisation se fera dans "l'esprit d'un boisement forestier", sous forme de groupes végétaux plus ou moins denses.
- Chaque unité foncière devra être plantée, de façon aléatoire à raison d'un arbre pour 80 m^2 de surface de l'unité foncière. Une liste des essences recommandées sera jointe en annexe.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU1CE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.

SECTEUR AU2H

SECTEUR A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur AU2H regroupe des espaces à urbaniser, non desservies par les réseaux, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à long terme. Ces secteurs constituent des réserves à une urbanisation future à vocation principale d'habitat.

Ces secteurs seront urbanisables après révision simplifiée, ou simple modification du Plan Local d'Urbanisme de Chinon (dans la mesure où elle n'a pas pour effet de remettre en cause les orientations du PADD).

Des prescriptions spécifiques seront fournies lors de l'ouverture à l'urbanisation.

DESTINATION DES ZONES

Le secteur AU2H identifie des réserves foncières à l'intérieur ou en pourtour de zones urbanisées appelées à se développer.

Il contient principalement :

- des espaces libres au sein de la forêt de la Plaine des Vaux.

Ce secteur est destiné à répondre aux besoins de développement et d'urbanisation de la commune à long terme, une fois que les capacités des secteurs AU1H seront jugées insuffisantes.

Dans la mesure où ces zones constituent une réserve foncière à long terme, il convient d'y éviter les occupations et utilisations du sol susceptibles d'entraver les projets communaux.

Objectifs des dispositions réglementaires

- Eviter les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation future du secteur.

Rappels :

- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivant du code de l'urbanisme.*

- *En application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- *Le code forestier par ses articles L.9 et L.10 réglemente les coupes d'arbre. L'arrêté préfectoral du 9 novembre 2005 précise les seuils de surface rendant obligatoire la reconstitution (pour toute coupe rase supérieure à 1 ha réalisée sur un massif d'une superficie de plus de 4 ha).*

  Sont soumis à autorisation préfectorale les coupes, d'une superficie de 2 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie dans les forêts ne présentant pas de garantie gestion durable.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU2H 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont listées à l'article AU2H 2.

Article AU2H 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous réserve :

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,

- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble, cohérente, ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et autres sites d'urbanisation future prévues : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,

- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune dans le cadre de l'opération.

- Les extensions et annexes des bâtiments existants et limitées à 50 % de la SCHON du bâtiment principal d'habitation.
- Les opérations d'ensemble à usage principal d'habitation, d'un minimum de 5 lots ou logements à construire. Toute opération devra s'inscrire dans un schéma d'aménagement recouvrant l'ensemble de la zone et intégrant un diagnostic forestier.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.

Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celle-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Elles doivent respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique et à l'assainissement individuel en particulier.Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux, sous réserve de leur intégration au site et aux paysages et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2H 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AU2H 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU2H 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU2H 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet obligatoire

ARTICLE AU2H 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet obligatoire

Article AU2H 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AU2H 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU2H 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article AU2H 11_ ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU2H 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

Article AU2H 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU2H 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTEUR AU2C

SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES

CARACTERE DU SECTEUR

Le secteur AU2C regroupe des espaces à urbaniser, non desservies par les réseaux, identifiant les parties du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à long terme. Ce secteur constitue une réserve à une urbanisation future à vocation économique.

Ces secteurs seront urbanisables après révision simplifiée, ou simple modification du Plan Local d'Urbanisme de Chinon (dans la mesure où elle n'a pas pour effet de remettre en cause les orientations du PADD).

Des prescriptions spécifiques seront fournies lors de l'ouverture à l'urbanisation.

DESTINATION DE LA ZONE

Le secteur AU2C identifie des réserves foncières à l'intérieur ou en pourtour de zones urbanisées appelées à se développer.

Il contient principalement :

- **Le secteur des Pièces de Rochette,**
- **Le Patoue,**
- **Les Justices.**

Objectifs des dispositions réglementaires

- Eviter les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation future du secteur.

Rappels :

- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivant du code de l'urbanisme.*
- *A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustiques prévues par la Loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.*
- *En application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions*

spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- *Le code forestier par ses articles L.9 et L.10 réglemente les coupes d'arbre. L'arrêté préfectoral du 9 novembre 2005 précise les seuils de surface rendant obligatoire la reconstitution (pour toute coupe rase supérieure à 1 ha réalisée sur un massif d'une superficie de plus de 4 ha).*

  Sont soumis à autorisation préfectorale les coupes, d'une superficie de 2 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie dans les forêts ne présentant pas de garantie gestion durable.

- *En application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, l'ensemble des terrains du secteur AU2C situés aux abords des tronçons concernés des RD 751, 749 et 751E aura une marge inconstructible de 25 m, la réduction de la marge inconstructible de 75 m à 25 m étant justifiée dans le rapport de présentation.*

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU2C 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont listées à l'article AU2C 2.

Article AU2C 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS-CONDITIONS

Sont autorisées sous réserve :

- de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,

- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble, cohérente, ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et autres sites d'urbanisation future prévues : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,

- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune dans le cadre de l'opération,

- Les constructions et installations à caractère industriel, artisanal ou d'entrepôt, ainsi que les bureaux et autres activités tertiaires liées au fonctionnement de la zone.

  Sont compris dans ces constructions :

  - Les installations liées au tourisme (hôtels, restaurants, gîtes...)
  - Les bureaux et bâtiments d'intérêt collectif (cantine, ...)
- Les aires destinées à la vente ou à l'exposition.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain.
- Les extensions et annexes des bâtiments existants, limitées à 50% de la SHON existante à la date d'approbation du présent document dans les conditions fixées par le règlement de la zone UB.
- La réhabilitation et le changement de destination d'installations et de bâtiments existants (vers une activité autorisée dans la zone).
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts et stockages de matériaux sous réserve qu'ils soient couverts ou invisibles depuis la voie publique et liés à une activité autorisée sur la zone.
- Les équipements publics d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Installations classées :
  - Les dépôts d'hydrocarbure à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations services ou des activités autorisées sur la zone.
  - Les installations classées directement liées à l'exploitation d'une activité économique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2C 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AU2C 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU2C 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU2C 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE AU2C 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

Article AU2C 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AU2C 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU2C 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article AU2C 11_ ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU2C 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

Article AU2C 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU2C 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Aspect des Constructions

- R 111.21