

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE



MAIRIE
DE
PARÇAY-MESLAY

REGLEMENT
PLU – PARCAY-MESLAY
Modifié le 26 juin 2003

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : règlement applicable à la zone UA

Chapitre 2 : règlement applicable à la zone UB

Chapitre 3 : règlement applicable à la zone UC

p 8

p 9

p 18

p 29

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre-bourg de la commune. Elle comprend le noyau initial avec ses bâtiments phares : Le Logis, l'église, la mairie et le bâti traditionnel autour de la place de l'église et le long de la rue de la Pinsonnière. Font aussi partie de la zone UA, les opérations récentes de collectifs et de maisons groupées et les principaux équipements publics : écoles, salle Saint-Pierre, ...

Sa vocation est de recevoir de l'habitat ainsi que les équipements et activités qui en sont le complément normal (commerces, services, artisanat, ...).

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

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappel

Sont soumis à autorisation :

- les installations et travaux divers,
- les démolitions dans le rayon de protection des monuments historiques,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les défrichements dans les espaces boisés non classés.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

A l'exception de celles interdites à l'article 2, toutes les occupations ou utilisations des sols sont admises sous réserves :

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

Sont, de plus, admises sous les mêmes conditions et exceptées pour les installations classées visées à l'article 2, la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination d'installations et de bâtiments existants.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les camping, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes,
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée,
- toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (R 111-4).

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

2. Voirie

Définition : par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à un autre de la commune. Elle se distingue des voies de dessertes qui se limitent à celles assurant la liaison entre l'accès et la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- Toutes nouvelles voies publiques ou privées doit respecter les conditions suivantes :
 - Largeur minimale de chaussée : 5 m
 - Largeur minimale de plate-forme : 8 m
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publiques (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte doit être de :
 - 4 m minimum jusqu'à trois logements
 - 6 m minimum au-delà

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire.

2. Assainissement des eaux usées

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

3. Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

4. Réseaux Divers

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie, si les constructions voisines créent un alignement de fait sur cette voie.
- soit avec un recul maximal de 6 mètres, si les constructions voisines ne créent pas un alignement de fait sur cette voie.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour tenir compte des contraintes liées à l'assainissement,
- pour des annexes à une construction principale,
- pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.

Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

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

La construction en limite(s) séparative(s) aboutissant à une voie ou à une emprise publique est autorisée sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de voirie ou du recul défini à l'article 6 pour les bâtiments principaux.

La construction en limite(s) séparative(s) est autorisée pour les bâtiments annexes.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

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

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

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition

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

Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Règle générale

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

Hauteur maximale

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

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

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

Pour les équipements publics, liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, respecter la forme urbaine et participer à la valorisation du bourg. Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

La réglementation qui s'applique est la suivante, étant entendu que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

1. Adaptation au sol

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

Les sous-sols éventuels ne doivent pas dépasser de plus de 0,6 mètre le niveau du sol naturel.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Exceptionnellement, un léger mouvement de terrain peut cependant être accepté en cas de nécessité technique pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement.

2. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut, ... doivent être recouverts.

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

3. Toitures

Les toitures à pentes sont la règle.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toitures en pente. Elles sont interdites pour les annexes.

La pente générale des toitures doit être de 35° minimum pour les bâtiments principaux.

Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle (ordre de grandeur : 40 x 24 cm) ou un matériau semblable teinté dans la masse, sauf en cas d'extension où le matériau existant peut être maintenu, si sa qualité l'autorise.

Les matériaux à pose losangée sont interdits.

4. Percements

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

Les baies principales doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en «chien assis» sont interdites.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire.

Les menuiseries en bois doivent être peintes.

5. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Elles doivent être en accord avec les façades.

Les clôtures peuvent être constituées :

- dans le cas de continuité minérale, par des murs en pierre, moellons ou parpaings, de 1,80 m de hauteur maximale ; leurs aspects devront se rapprocher de ceux auxquels ils se raccordent ; les murs en parpaings seront obligatoirement enduits d'un ton pierre ; les enduits à gros grains bosselés sont interdits.
- Par des haies vives en avant desquels une murette éventuelle, ne pouvant excéder 80 cm de haut, pourra servir d'assise à une protection transparente, ne pouvant excéder 1,80m de haut.

Sont interdites les clôtures ou éléments de ciments moulés, les lisses et plaques de béton, les formes et structures compliquées.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimensions et le choix des matériaux dont ils sont construits.

De même, le portail doit être implanté en retrait de l'alignement pour faciliter les manœuvres d'entrée et de sortie sur la propriété et permettre le stationnement d'un véhicule en dehors du domaine public.

Dans les opérations groupées, des murs pleins sont autorisés en limite (s) séparative (s) bâtie (s)

6. Réhabilitation et extension du bâti traditionnel

En cas de réhabilitation et d'extension l'architecture ancienne doit être respectée : façades, modénature, toitures, ouvertures ...

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

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

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

Il doit être aménagé au minimum une place par logement dans le cas d'opération comportant la création de 5 logements ou plus.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

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

- d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace non boisé, libre de construction,
- d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement,
- pour tout lotissement ou groupement d'habitations, 1/10^e de la superficie doit être planté d'arbres de haute tige par le constructeur ou le lotisseur. Dans le cas d'opérations supérieures à 10 lots constructibles ou 10 logements, cet espace vert doit être ouvert au public et être le moins morcelé possible.
- les essences locales sont préférées.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux extensions à dominante pavillonnaire du bourg de Parçay-Meslay. Elle intègre l'urbanisation initiale des hameaux implantés notamment dans les vallons. L'urbanisation s'y est développée sous forme de petits lotissements ou en diffus le long des voies. Les boisements et les vignobles entre lesquels elle s'insère forment des coupures vertes protégées et préservent le caractère intime des petites vallées.

La zone UB comporte les secteurs suivants :

- le secteur UBa, qui correspond à des équipements publics, sportifs ou de loisirs, existants ou projetés,
- le secteur UBb, qui, de part son caractère périphérique, doit rester vert et aéré, d'une densité plus faible que le reste de la zone UB,
- le secteur UBc, situé de façon excentrée, à la Quillonnière et où les terrains doivent être plus grands afin de préserver au mieux l'environnement de la vallée,
- le secteur UBd, rue de la Mairie qui correspond à des entrées de caves et à du bâti traditionnel. Seule l'évolution de ce dernier y est autorisée pour préserver le caractère du vallon,
- le secteur UBx, situé dans la zone de bruit modéré du PEB de l'aérodrome de Tours/Saint-Symphorien. Les lotissements et les permis groupés y sont interdits. Ce secteur est aussi concerné par l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme, c'est pourquoi un recul de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A 10 est demandé pour toute nouvelle construction sur les terrains non construits conformément à ce qui est indiqué sur le plan de zonage.

Le Plan d'Exposition du Bruit est annexé au POS.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappel

Sont soumis à autorisation :

- les installations et travaux divers,
- les démolitions dans le rayon de protection des monuments historiques,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les défrichements dans les espaces boisés non classés.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

A l'exception de celles interdites à l'article 2, toutes les occupations ou utilisations des sols sont admises sous réserves :

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

Sont, de plus, admises sous les mêmes conditions et exceptées pour les installations classées visées à l'article 2, la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination d'installations et de bâtiments existants (exception faite des caves qui ne peuvent être transformées en logements).

« Sont de plus, admises, la création, la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination, d'installation et de bâtiments existants pour les installations classées soumises à déclaration à caractère viticole ou vinicole ».

Dans le secteur UBa, seules sont autorisées les constructions et installations liées à des activités de sports et de loisirs ainsi que les installations et constructions nécessaires à une infrastructure ou à un service public.

Dans le secteur UBd, seules sont autorisées les reconstructions, réhabilitations, changements de destination des bâtiments existants, ainsi que les installations et constructions nécessaires à une infrastructure, à un service public ou à l'activité viticole.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les campings, les terrains de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement de caravanes,
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine, viticole ou vinicole,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée,
- toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur UBx, les lotissements et les permis groupés sont interdits.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (R 111-4)

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

3. Voirie

Définition : par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à un autre de la commune. Elle se distingue des voies de dessertes qui se limitent à celles assurant la liaison entre l'accès et la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées,
- Toute nouvelle voie doit respecter les conditions suivantes :
 - Largeur minimale de chaussée : 5 m
 - Largeur minimale de plate-forme : 8 m
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
- La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte doit être de :
 - 4 m minimum jusqu'à trois logements
 - 6 m minimum au-delà

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire.

2. Assainissement des eaux usées

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé.

3. Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

4. Réseaux Divers

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains est fixée à 750 m² par habitation individuelle en zone UB.

Toutefois, cette surface pourra être réduite de 20% (vingt pour cent) maximum à condition que l'habitation principale soit implantée en limite séparative sur un côté au moins.

Dans les différents secteurs, les surfaces minimales sont les suivantes :

- secteur UBa : pas de superficie minimale
- secteur UBb : 1500 m²
- secteur UBc : 1000 m²
- secteur UBd : pas de superficie minimale
- secteur UBx : règle générale de UB

Une superficie différente peut être admise pour permettre :

- la reconstruction après sinistre,
- la réhabilitation,
- l'extension,
- la construction d'annexes, éventuellement situées à proximité sur un autre terrain que l'habitation à laquelle elles se rattachent (moins de 50 m),
- le changement de destination.

Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé de caractéristiques de terrains.

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

Les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 6 m mesuré à partir de l'alignement réglementaire de la voie existante ou de la voirie à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain,
- pour tenir compte des contraintes liées à l'assainissement,
- pour des annexes à une construction principale,
- pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.

Pour les terrains concernés (cf. plan de zonage), le recul minimum par rapport à l'autoroute A 10 est de 100 mètres par rapport à l'axe de cette voie.

Un recul moindre peut être accepté pour :

- la réhabilitation, l'extension et la reconstruction après sinistre de bâtiments existants,
- pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public.

Dans le secteur UBc, le recul minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

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

La construction peut être implantée sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales sur une profondeur de 25 m à partir de l'alignement de voirie.

L'implantation en limite séparative peut être imposée afin de conserver la continuité du bâti. Elle peut être autorisée des deux côtés en cas de constructions accolées.

La construction en limite(s) séparative(s) est autorisée pour les bâtiments annexes.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

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

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

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Définition : l'emprise au sol est constituée de la surface Hors Œuvre Brute du niveau édifié sur le sol.

L'emprise au sol des constructions et des installations est limitée à 40 % de la surface du terrain.

Une emprise au sol différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de l'emprise initiale.

Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Règle générale

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

Hauteur maximale

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

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

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

Pour les équipements publics, liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, respecter la forme urbaine et participer à la valorisation du bourg. Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

La réglementation qui s'applique, excepté dans le secteur UBa réservé essentiellement à des équipements, est la suivante, étant entendu que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

1. Adaptation au sol

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

Les sous-sols éventuels ne doivent pas dépasser de plus de 0,6 mètre le niveau du sol naturel.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Exceptionnellement, un léger mouvement de terrain peut cependant être accepté en cas de nécessité technique pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement.

2. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut, ... doivent être recouverts.

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

3. Toitures

Les toitures à pentes sont la règle.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toitures en pente. Elles sont interdites pour les annexes.

La pente générale des toitures doit être de 35° minimum pour les bâtiments principaux.

Les matériaux autorisés sont les suivants :

- l'ardoise naturelle (ordre de grandeur : 40 x 24 cm),
 - la petite tuile plate traditionnelle,
- ou des matériaux d'aspect semblable teintés dans la masse.

Les matériaux à pose losangée sont interdits.

4. Percements

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

Les baies principales doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en «chien assis» sont interdites.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire.

Les menuiseries en bois doivent être peintes.

5. Clôtures

Elles doivent être constituées :

- dans le cas de continuité minérale, par des murs en pierre, moellons ou parpaings de 1,80 m de hauteur maximale ; leurs aspects et leurs dimensions devront se rapprocher de ceux auxquels ils se raccordent. Les murs en parpaings seront obligatoirement enduits d'un ton pierre ; les enduits à gros grains ou bosselés sont interdits.
- Par des haies vives en avant desquels une murette éventuelle, ne pouvant excéder 80 cm de haut, sauf pour les murs de soutènement rendus nécessaires par la topographie des lieux, pourra servir d'assise à une protection transparente ne pouvant excéder 1,80 m de haut.

Sont interdites les clôtures ou élément de ciments moulés, les lisses et plaques de béton, les formes et structures compliquées.

Sauf en cas d'impossibilité technique les portes et portails doivent s'intégrer à la clôture proprement dite par leur conception, leurs dimensions, et le choix des matériaux dont ils sont construits. De même, le portail doit être implanté en retrait de l'alignement pour faciliter les manœuvres d'entrée et de sortie sur la propriété et permettre le stationnement des véhicules en dehors du domaine public.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

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

Il doit être aménagé au minimum 2 places par logement.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

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

- d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace non boisé, libre de construction,
- d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement,
- pour tout lotissement ou groupement d'habitations, 1/10^e de la superficie doit être planté d'arbres de hautes tiges par le constructeur ou le lotisseur. Dans le cas d'opérations supérieures à 10 lots constructibles ou 10 logements, cet espace vert doit être ouvert au public et être le moins morcelé possible.
- Ces minima pourront être augmentés sur l'initiative de la commune, dans le cas d'une densité de construction importante.

Les essences locales sont préférées.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est défini par l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme.

Le COS est fixé à 0,50.

Dans les secteurs UBa et UBd, il n'est pas fixé de COS.

Dans les secteurs UBb, et UBc, le COS est fixé à 0,3.

Un COS supérieur peut être admis pour permettre la reconstruction après sinistre dans la limite du COS initial.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public.

ARTICLE UB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas autorisé de dépassement du COS.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC correspond aux secteurs à vocation économique. Ils sont situés :

- le long de la RN 10 dans la continuité des zones d'activités de Tours. Il y existe encore des terrains disponibles notamment à l'Est de la voie,
- le long de la RN 10, au Nord de la commune. Conformément à l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme, ces terrains pour lesquels il n'existe pas à ce jour de projet d'aménagement sont inconstructibles dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 10.
- au lieu-dit La Fosse Neuve qui fait l'objet d'un secteur spécifique UCa.

□ Les terrains situés le long de la RN 10, au Sud de l'échangeur ont une vocation économique affirmée, c'est pourquoi les terrains constructibles existants font l'objet d'un certain nombre de règles en termes de sécurité, de nuisances, de qualité architecturale, urbanistique et paysagère : recul, interdiction des accès sur la RN 10, organisation des constructions, aménagement des espaces libres qui permettent leur constructibilité et aux prescriptions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme de ne pas s'appliquer.

□ Le secteur UCa est une zone d'activités économiques où il existe déjà près d'une vingtaine d'établissements.

Un certain nombre de terrains sont encore libres de construction, mais plusieurs sont occupés par des dépôts de ferrailles.

Ce secteur est situé au Nord du bourg, le long de l'autoroute A 10. Cependant, compte tenu de l'existence d'un projet global d'aménagement, les dispositions de l'article L. 111.1.4. du Code de l'Urbanisme visant à interdire les constructions dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute ne s'y imposent pas.

Toutefois, afin de répondre aux cinq critères exigés par la loi, un certain nombre de règles et de dispositions s'appliquent :

- En terme de sécurité, la zone est desservie par une voie interne : la rue de l'Anguille qui se prolonge sur la VC n° 2 . Cette voie interne fait l'objet d'un élargissement en vue de l'accueil d'entreprises (emplacement réservé).
- De plus, un autre emplacement réservé est marqué au plan de zonage dans le but d'aménager le carrefour entre la VC n° 2 et la RD 77 au débouché de l'ensemble de la zone d'activité (cf. zone 2NA).
- Enfin, le règlement comporte notamment des règles spécifiques concernant la diminution des nuisances, la qualité paysagère, architecturale et urbanistique : implantation des constructions, aspect extérieur, plantations et paysagement, ...
- En outre, la principale voie de desserte de la zone UC est parallèle à l'autoroute A 10 et génère un recul par rapport à l'alignement de 7 mètres minimum. Ce recul est jugé suffisant pour qu'il ne soit pas nécessaire d'en instaurer un plus important par rapport à l'autoroute elle-même.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappel

Sont soumis à autorisation :

- les installations et travaux divers,
- la démolition dans le rayon de protection des monuments historiques,
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés,
- les défrichements dans les espaces boisés non classés.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

Sont admises sous réserves :

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

les occupations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités tertiaires, industrielles, artisanales et d'entrepôts.
- les aires de stockage de produits destinés à la vente ou à l'exposition,
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux nécessaires à une infrastructure ou à un service public,
- Le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des établissements,
- La reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination d'installations et de bâtiments existants.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1 sont interdites, notamment les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers, de véhicules désaffectés, ... d'une superficie supérieure à 5 m².

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (R. 111.4).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès n'est autorisé sur la RN 10.

2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire.

Les constructeurs doivent indiquer leurs prévisions de consommation.

2. Assainissement des eaux usées et des eaux industrielles

En présence d'un réseau collectif d'assainissement, le raccordement est obligatoire.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le traitement de toutes les eaux usées et industrielles est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public en cas de réalisation éventuelle.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

4. Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La dimension et la configuration des terrains doivent contribuer à la bonne organisation de la zone.

La superficie des terrains doit permettre le stationnement et la circulation des véhicules ainsi que la réalisation d'un traitement paysager.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'alignement de 7 m minimum.

Le long de la RN 10, le recul est de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, sauf pour les terrains situés au Nord de l'échangeur avec l'A 10 où le recul est de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la RN 10, conformément au plan de zonage.

Dans le secteur UCa, aucun recul n'est imposé par rapport à l'autoroute, celle-ci étant bordée par la voie de desserte de la zone.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension des bâtiments existants.

Une implantation différente peut être admise pour le changement de destination des bâtiments existants autre que ceux présents dans la bande de recul des 75 mètres.

Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 7 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants, ou si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises.

Le long de la RN 10 et dans le secteur UCa, le long de la rue de l'Anguille, les constructions en limite séparative aboutissant à la voie sont interdites.

Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

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

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

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement, à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment.

Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (antennes, cheminées, ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée

- à 15 mètres pour les secteurs UC situés le long de la RN10
- à 9 mètres pour le secteur UCa.

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

Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à l'environnement.

1. Bâtiments à usage d'activité

Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps. Sont exclus les matériaux de remplissage (parpaing, béton brut, ...) non enduits, la tôle ondulée et autres matériaux de qualité insuffisante.

Dans le cas de toitures apparentes, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Il est demandé d'apporter un traitement particulier aux façades sur l'espace public.

Le long de la RN 10 et dans le secteur UCa, le long de la rue de l'Anguille, les bâtiments devront présenter leur façade principale du côté de la voie et parallèlement à celle-ci.

2. Bâtiments à usage d'habitation

Les éventuelles constructions à usage d'habitation doivent être incorporées dans le corps du bâtiment d'activité et être situées à l'arrière de celui-ci par rapport à l'autoroute ou la RN 10.

Leur aspect extérieur doit s'harmoniser avec le bâtiment principal (revêtement extérieur, couleur, ...).

3. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf impératif de sécurité.

Elles doivent être constituées par des panneaux de grilles rigides avec maillage, rectangulaire ou carré.

Dans le secteur UCa, en bordure de la rue de l'Anguille, les clôtures ainsi constituées doivent être doublées d'une haie taillée (thuyas, charmille, ...).

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Des aires de stationnement correspondant à la destination et à l'importance du projet, doivent être réalisées sur le terrain afin d'assurer le stationnement hors des voies publiques pour les véhicules de livraison et de service, du personnel et de la clientèle.

Les surfaces réservées au stationnement ne peuvent être inférieures à :

- 10 % de la surface hors œuvre brute des ateliers et entrepôts,
- 50 % de la surface hors œuvre brute des bureaux et des commerces.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Tout espace libre doit être aménagé et convenablement entretenu de telle sorte que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré et qu'il n'y ait aucune gêne pour le voisinage.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour trois places.

Dans le secteur UCa, le recul compris entre la rue de l'Anguille et les bâtiments et installations doit être, soit traité en parking planté, soit en espace paysagé et planté à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m².

Le recul compris entre la RN 10 et les bâtiments et installations doit être traité en espace paysagé, aucun parking ne peut y être aménagé.

Aucun dépôt ou stockage ne peut être installé dans ces reculs.

Dans le secteur UCa, les limites séparatives contiguës à la zone NC et à la zone NA doivent faire l'objet de la plantation d'une haie à partir d'un mélange d'essences forestières locales et d'arbres de haute tige, conformément à la trame «plantations à réaliser» portée sur le plan de zonage.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.