



PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE VILLANDRY Indre-et-Loire

4- RÈGLEMENT

Déclaration de projet n° 1

Document de travail

Juin 2026

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
PRÉAMBULE	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES	11
1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	11
1.1. Espaces Boisés Classés (EBC), au titre des articles L.113-1 et L.421-4 du Code de l'urbanisme	11
1.2 Zones soumises au risque inondation.....	11
1.3 Préservation du paysage et de l'environnement	11
1.4 Zones soumises aux mouvements de terrain.....	12
1.5 Zones soumises au risque sismique.....	13
1.6 Zones soumises aux nuisances sonores.....	13
2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	15
2.1 Volumétrie et implantation des constructions	15
2.1.1 Volumes et terrassements.....	15
2.1.2 Emprise au sol	16
2.1.3 Hauteurs des constructions.....	16
2.1.4 Implantation d'équipements annexes à l'habitation	17
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	17
2.2.1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	17
2.2.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.....	18
2.2.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures	18
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	19
2.3.2 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme (jardins, parcs, étangs et bois) :	20
2.3.3 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme – bâtiments remarquables (châteaux, moulins, église, pigeonniers, demeures, etc.) :	20
2.3.4 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du CU – édicules lavoirs, puits, porches, calvaires, etc. :	20
2.4 Espaces libres et plantations	21

2.5 Stationnement.....	21
3. Équipements et réseaux	22
3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.....	22
3.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public	22
3.1.2 Conditions de bonne desserte par les services publics	22
3.2 Desserte par les réseaux	23
3.2.1 Eau potable	23
3.2.2 Eaux usées	23
3.2.3 Électricité et télécommunications	24
3.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation du sol et les débits en eaux pluviales	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	27
CHAPITRE 5 : RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUp	27
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	27
Destination des constructions et usages des sols	27
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	28
Emprise au sol.....	28
Hauteur des constructions	28
Conditions d'implantation	28
Architecture et aspect extérieur	29
Toiture.....	30
Façades.....	31
Ouvertures	32
Clôtures - aménagement des abords	32
Traitement environnemental et paysager	32
Équipements et réseaux	34

Nota : les modifications apportées au règlement écrit dans le cadre de la déclaration de projet n°1 apparaissent en rouge dans le texte ci-après.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PRÉAMBULE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de VILLANDRY.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol visées aux articles R.111-1/ L.101-1 et suivants du code de l'urbanisme.

S'ajoutent également aux prescriptions édictées par le présent PLU :

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire qui sont reportées en annexes du PLU conformément aux dispositions des articles R.151-51 et suivants du code de l'urbanisme.

Les servitudes dont la liste est annexée aux articles R.151-52 et 53 du code de l'urbanisme dont certaines s'appliquent au territoire communal, à savoir notamment les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

L.104.3 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique

L.102-13 relatif aux périmètres de travaux publics

L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux

L.111-6 à L.111-8 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

Lotissements déjà approuvés :

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

L'article L. 442-9 du code de l'urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement deviennent caduques au terme de dix années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu, sauf si le maintien de ces règles a été demandé par les deux tiers des colotis détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts de colotis détenant ensemble au moins les deux tiers de cette superficie.

Un seul lotissement est concerné sur la commune : le Clos des Glycines.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

3.1 Le territoire couvert par le PLU est divisé en :

zones urbaines dites « zones U » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

zones à urbaniser, dites « zones AU », secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.

zone agricole dite « zones A » destinée à l'exploitation agricole du sol.

zones naturelles et forestières protégées dites « zones N ».

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

Uap : zone centrale patrimoniale ancienne à vocation mixte ;

Uapi : zone centrale patrimoniale ancienne à vocation mixte à caractère inondable et soumise à l'application du PPRi Val de Tours-Val de Luynes ;

Ubp : zone d'extension de l'urbanisation affectée principalement à l'habitat dotée d'un caractère patrimonial ;

Utp : zone urbaine à vocation touristique dotée d'un caractère patrimonial ;

Uh : zone de densification exceptionnelle des hameaux dotée d'un caractère patrimonial.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

1AUp : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme à vocation urbaine mixte dotée d'un caractère patrimonial ;

2AUp : zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme à vocation urbaine mixte dotée d'un caractère patrimonial.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement est :

Ap : zone de protection des potentiels agronomiques, biologiques, ou économiques des terres, affectée essentiellement à l'activité agricole dotée d'un caractère patrimonial.

La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement est :

Np : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels, et/ou de l'existence d'une exploitation forestière. Elle est dotée d'un caractère patrimonial.

Elle comprend les secteurs :

Npi : correspondant au risque d'inondation avec l'application du PPRi Val de Tours-Val de Luynes ;

Nlpi : correspondant aux zones naturelles inondables vouées à l'accueil d'équipements et de loisirs soumises à l'application du PPRi Val de Tours-Val de Luynes.

3.2 figurent également sur le plan de zonage :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.
- Les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article R151-11 du code l'urbanisme, qui « en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables du paysage, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé ci-dessous en référence aux éléments repérés dans le zonage.
- Au titre des périmètres particuliers, les zones d'aléa de retrait et gonflement des sols argileux, cf. plan des périmètres particuliers.
- Les zones de nuisances sonores de l'A85 et de la voie ferrée.

ARTICLE 4 : LEXIQUE

Les définitions listées ci-dessous concernent uniquement l'application du présent règlement et viennent en complément du lexique national d'urbanisme (cf. annexe) :

Clôture : une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace. Les dispositions définies dans ce présent règlement ne concernent que les clôtures de façade sur rue. Les clôtures en limites séparatives sont réglementées par le Code Civil

Coefficient d'imperméabilisation : il comprend les surfaces imperméables des toitures, des terrasses, des parkings et des circulations imperméabilisées, par rapport à la surface globale d'une opération (lot ou ilot).

Surface active : surface à prendre en compte pour le dimensionnement d'un dispositif de gestion des eaux pluviales correspondant à la surface de l'emprise d'un projet de construction ou d'aménagement qui contribue effectivement au ruissèlement, pour une pluie donnée.

Espaces en pleine terre : ils correspondent à la surface du terrain non artificialisée plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements constituant des obstacles entre le sol, le sous-sol et la nappe phréatique. Les espaces de circulation et de stationnement, les allées et les terrasses ne font pas partie des espaces en pleine terre.

Combles : partie supérieure d'un bâtiment située immédiatement sous la toiture et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte ; il s'agit du volume compris entre le dernier étage et le toit.

Habitation : Cette destination comprend :

Le logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel

des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous destination « Logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

L'hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyer avec service. Cette sous destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Hébergement hôtelier : Cette désignation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. L'hébergement hôtelier concerne tout établissement commercial d'hébergement classé (hôtel, résidence hôtelière et résidence de tourisme) faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Il est constitué d'un groupe homogène de chambres ou d'appartements disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Il est doté d'un minimum d'équipements et de services communs. Il est géré dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Quel que soit son classement au regard de la réglementation des hôtels de tourisme, la résidence hôtelière ou de tourisme est distinguée de l'hôtel par la présence au sein des unités d'hébergement (chambres, appartements meublés, unités collectives ou pavillonnaires) de cuisines ou de « kitchenettes ».

Les résidences « services » ou « étudiantes », destinées aux étudiants, salariés, chercheurs..., ne sont pas rattachées à l'hébergement hôtelier car non concernées par une clientèle touristique.

Bureaux (services - activités tertiaires) : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, information, recherche et développement, ainsi que des activités essentiellement de services (services informatiques, banques, agences immobilières, mutuelles, assurances...). Sont compris dans cette catégorie les bureaux abritant l'exercice de professions libérales (avocats, notaires, professions de santé, médecins, vétérinaires, géomètres, assureurs...).

Commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits, de prestations techniques ou de restauration de services. Ils sont accessibles à la clientèle, ainsi que leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale. Cette destination inclut les restaurants.

Artisanat : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface totale.

Industrie : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Entrepôt : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, lorsque leur taille représente plus d'un tiers de la surface bâtie totale sur l'unité foncière, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans les dits locaux.

Bâtiments agricoles : l'exploitation agricole s'entend comme des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (transformation, vente, hébergement, gîtes...).

Constructions d'intérêt collectif : Les constructions d'intérêt collectif sont des constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, gérontologique, éducatif et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services administratifs divers.

Constituent notamment des équipements collectifs :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, élémentaire, secondaire ou supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, etc. ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales, dont les foyers d'hébergement des travailleurs ;
- les établissements culturels et les salles de spectacles spécialement aménagées
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte déclarés comme tels et donc soumis aux obligations qui découlent de leur caractère de lieu accueillant du public ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications, eaux) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activités, pépinières, incubateurs).

Emplacement réservé pour création de voies et ouvrages publics : en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, sont reportés sur le plan de zonage, des emplacements réservés pour la création de voies et d'ouvrages publics. Il s'agit d'un principe de localisation. Le tracé ou l'emprise exacte ne sont pas définis précisément.

Les aménagements, travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les terrains concernés par une servitude sont précisés au plan de zonage par un graphisme particulier et un numéro.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1.1. Espaces Boisés Classés (EBC), au titre des articles L.113-1 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Le défrichement est interdit.

Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés au document graphique.

1.2 Zones soumises au risque inondation

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, l'ensemble des dispositions du PPRI en vigueur s'appliquent, y compris si elles sont plus contraignantes que celles du PLU.

De plus, les terrains compris entre les digues et la rivière sont soumis à l'article L2124-18 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques à savoir :

« L'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles.

Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale. L'autorisation prescrit les mesures nécessaires pour assurer, en toutes circonstances, la sécurité des biens et des personnes, l'accès aux ouvrages de protection, leur entretien ou leur fonctionnement.

En cas de non-respect de ces dispositions, le contrevenant est passible d'une amende de 150 à 12 000 euros. Il doit, après mise en demeure préalable, procéder à la remise en état des lieux. »

1.3 Préservation du paysage et de l'environnement

Toutes les constructions ou occupations du sol admises dans les zones, ne doivent pas compromettre le paysage urbain dans lequel elles s'insèrent ainsi que les façades, et préserver les grands principes architecturaux et les principaux éléments de décors.

Toutes les constructions admises dans les zones ne devront pas compromettre l'activité agricole ou forestière.

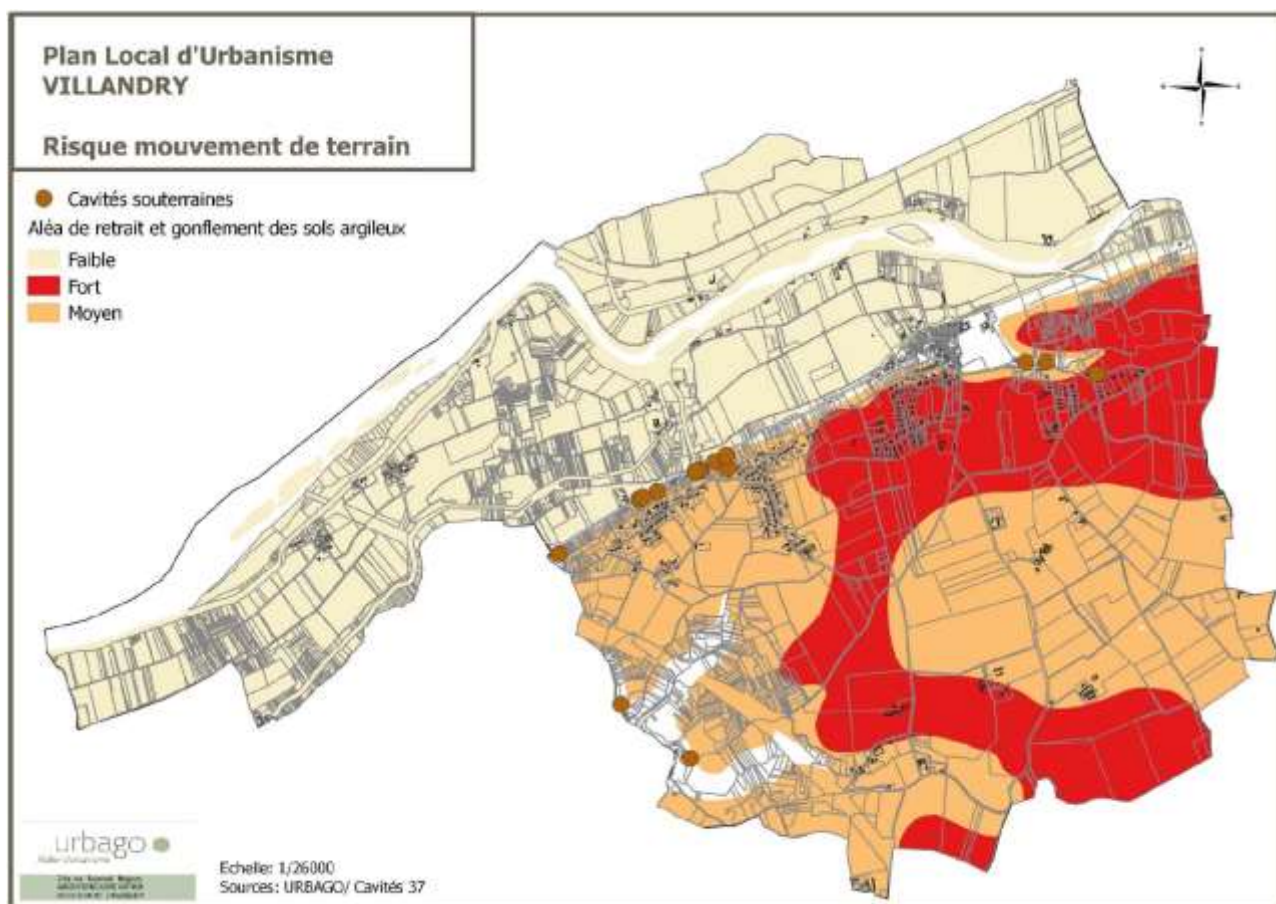
1.4 Zones soumises aux mouvements de terrain

Le risque de mouvements de terrain est induit par deux éléments principaux sur le territoire communal :

Le risque lié à l'aléa de retrait et gonflement des sols argileux variant de fort à moyen : au sein de ces zones les conditions de constructions devront être conformes à la réglementation en vigueur (cf. fiche technique en annexe / Plan des périmètres particuliers).

Le risque lié à la présence de cavités souterraines : la commune recense plusieurs cavités souterraines, dont certaines en centre bourg. De ce fait il est fortement recommandé de procéder à une étude de sol avant tout travaux nécessitant des fondements, cf. Plan des périmètres particuliers.

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter les obligations et les normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques de mouvement de terrain.



NB : le décret n°2019-495 du 22 mai 2019, relatif à la prévention des risques des mouvements de terrain, impose pour les zones d'exposition moyenne à forte au retrait-gonflement des argiles la réalisation d'une étude de sol lors de la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison.

1.5 Zones soumises au risque sismique

La prévention du risque sismique est définie par les articles R.563-1 à R.563-7 du Code de l'Environnement. La zone de sismicité dont relève la commune est fixée par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 créant un article D.563-8-1 au Code de l'Environnement.

La commune est classée en zone de sismicité faible (zone 2) qui impose des mesures préventives obligatoires pour les bâtiments de catégories III et IV.

1.6 Zones soumises aux nuisances sonores

L'arrêté du 26 Janvier 2016 classe les infrastructures de l'A85 et de la voie ferrée comme pouvant être sources de nuisances sonores. En application de ce dernier, toute construction est interdite dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, tel que défini à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Une interdiction d'accès grève les propriétés limitrophes de l'autoroute, au titre des servitudes d'utilité publique, en application de l'article L.122 du code de la voirie routière et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Article 2 : Les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit susvisés sont applicables aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres ferroviaires sur le territoire du département d'Indre-et-Loire mentionnées à l'article 3.

Si sur un tronçon de l'infrastructure ferroviaire, il existe une protection acoustique par couverture ou tunnel, il n'y a pas lieu de classer le tronçon considéré.

Article 3 : Les tableaux annexés donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures ferroviaires concernées (L431 000, L431 315, L515 000, L563 300, L570 000 et ligne LGV-SEA), le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons.

Une représentation cartographique dynamique de ce classement est disponible sur le site Internet des services de l'Etat d'Indre-et-Loire à l'adresse suivante :

<http://indre-et-loire.gouv.fr/classement-sonore>

Cette cartographie a un caractère illustratif et seul le texte du présent arrêté à une valeur réglementaire.

Les niveaux sonores ayant conduit à la détermination des catégories d'infrastructures ont été évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S31-130 « Cartographie du bruit en milieu extérieur » à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et à une distance de 10 mètres de l'infrastructure considérée. Ces niveaux sont augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre afin d'être équivalents à un niveau en façade.

Cette distance est mesurée, pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque tronçon de voie classée. Sa largeur correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-après comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche ;

Catégorie de l'infrastructure	Secteur affecté par le bruit de part et d'autre
1	300 m
2	250 m
3	100 m
4	30 m
5	10 m

Article 4 : Les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 3 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux articles R.111.23.1 à R.111.23.3 du code de la construction et de l'habitation et à l'article R.571.43 du code de l'environnement.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les établissements d'enseignement, de santé, de soins ou d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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

Des exceptions aux prescriptions suivantes peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

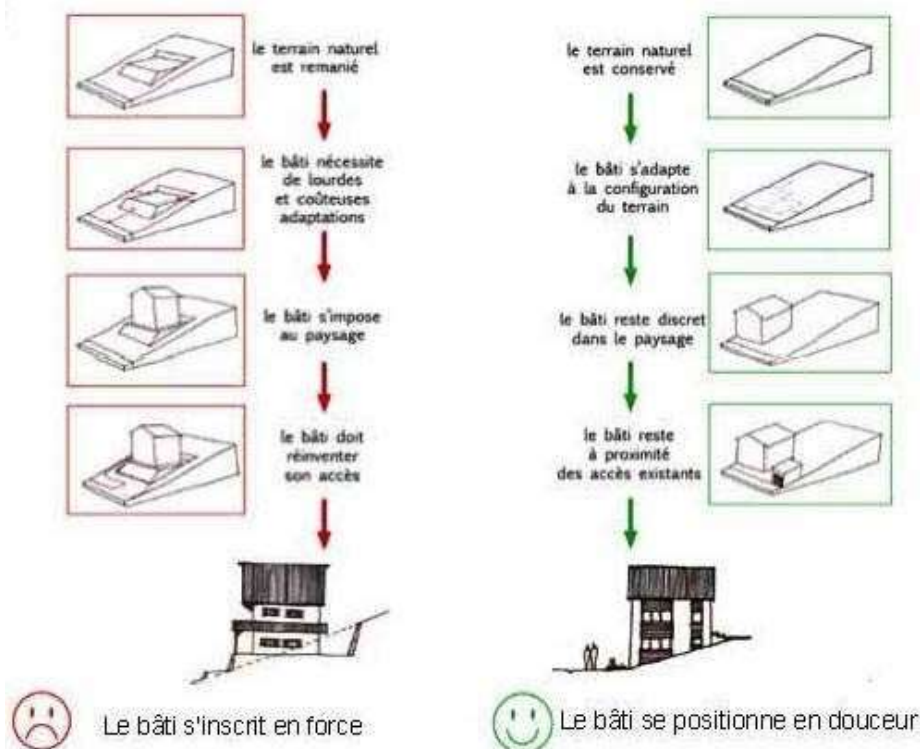
2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes contenant des combustibles à usage domestique doivent être enterrées.

Les nouvelles constructions doivent s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au mieux par rapport aux différences de cotes altimétriques.



2.1.2 Emprise au sol

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI de la Loire), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

En dehors des zones couvertes par le PPRI, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

2.1.3 Hauteurs des constructions

La hauteur maximale est exprimée en mètres et en niveaux à l'exception de la zone 1AUp, où la hauteur est exprimée en niveaux et en mètres.

La hauteur maximale correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Le point le plus bas correspond au niveau du terrain naturel existant, objet de la construction, avant tout remaniement nécessité par le projet.

À l'exception des annexes, le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de toit de la construction, dans le cas de toitures à pentes ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses.

Lorsque le sol naturel est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions élevées à l'alignement est mesurée à partir de la voirie au droit de la construction.

Au-dessus de la hauteur maximale autorisée (en niveaux et/ou en mètres), il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture ou de l'acrotère, un niveau supplémentaire inscrit dans un gabarit à 45° et ne comportant qu'un seul niveau aménageable.

La hauteur du sol naturel avant travaux devra être préservée au mieux. Les constructions devront tenir compte des côtes initiales et de la surélévation du terrain afin de préserver le paysage de la commune.

Les abris de jardin ne devront pas dépasser 3 mètres de hauteur maximale et les annexes 4 mètres de hauteur maximale **au faitage**.

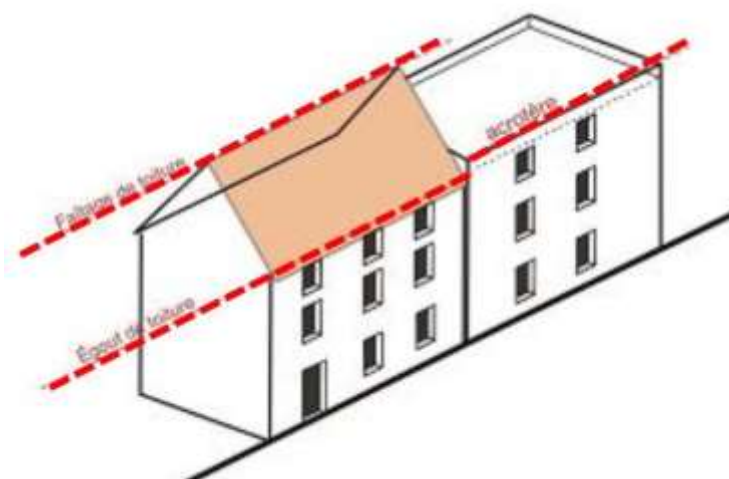


Illustration à titre d'exemple

2.1.4 Implantation d'équipements annexes à l'habitation

L'implantation de ces équipements devra respecter une distance de 3m des limites séparatives. De plus soit ils devront être intégrés dans un dispositif d'isolement acoustique, soit ils devront être habillés dans un ensemble bâti.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des exceptions à la règle pourront être faites dans le cadre d'un projet contemporain ou d'un projet public sous réserve d'une bonne intégration de ce dernier dans son environnement.

2.2.1 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Réglementation Thermique en vigueur lors de la construction.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments destinés à l'habitat.

À l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation des dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de d'épaisseur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les dispositifs permettant la valorisation et l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de nuisance importante pour le voisinage (nuisances sonore, visuelle, ombre portée...).

Les installations pour la production énergétique doivent s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel et urbain, et dans le respect de la Loi sur le Bruit.

2.2.2 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Par ailleurs, les nouvelles constructions et extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- L'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble des bâtiments,
- La composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respecter l'ordonnancement pour les travées et niveaux...),
- Les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, etc.).

2.2.3 Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contigües à un élément de patrimoine protégé identifié au document graphique doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies dans l'ensemble des zones pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

Les matériaux de constructions (briques creuses, agglomérés, parpaings de ciment etc.) ne peuvent être employés à nu et doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement, ou d'un revêtement.

Il est interdit de peindre la pierre.

Pour les établissements collectifs ou destinés à accueillir une activité, des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement

Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture en cas de restauration d'un bâtiment existant.

Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible.

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), les clôtures sont soumises aux dispositions réglementaires du PPRI de la Val de Loire – Val de Luynes, annexé au présent PLU.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Les paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doivent être peu visibles depuis le domaine public. La meilleure intégration sera recherchée avec du matériel adéquat.

Les ouvertures visibles du domaine public doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Pour toutes les constructions, l'usage des matériaux dont l'aspect s'apparente à la tôle ondulée est interdit.

Les abris de jardin d'aspect tôle non peinte sont interdits.

La réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires devra se faire dans la recherche de la meilleure harmonie avec la toiture et la façade et de l'environnement général.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme – éléments paysagers naturels (arbres isolés et haies, etc.)

Toute modification doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de besoins agricoles justifiés (ex : création d'un accès, passage de réseaux, etc.), ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales. En cas de haie, la suppression de mètres linéaires devra être compensée à l'équivalent avec des essences locales correspondant à la typologie de la haie.

2.3.2 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme (jardins, parcs, étangs et bois) :

Toute modification du jardin, parc ou du bois doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.

Les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt public.

Les extensions et/ou annexes, si elles sont autorisées dans la zone dans laquelle se trouve l'élément remarquable doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère, respecter la composition du parc, jardin ou clos et le patrimoine planté, impliquant le minimum de déboisement.

Les murs doivent être préservés au mieux. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles.

Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc.) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.

2.3.3 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme – bâtiments remarquables (châteaux, moulins, église, pigeonniers, demeures, etc.) :

Toute modification du bâtiment doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.

Le percement de lucarnes est admis sous réserve d'une bonne intégration à la toiture existante.

L'ouverture de châssis de toiture est interdite sur la façade principale.

La surélévation des toitures est interdite.

Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2.3.4 Réglementation au sein des espaces soumis aux articles L.151-19 et 23 du CU – édifices lavoirs, puits, porches, calvaires, etc. :

Toute modification d'un édifice doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout aménagement ou travaux effectués sur l'élément remarquable doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration dans le respect de ses caractéristiques d'origine (matériaux, volumes, ouvertures).

Les démolitions sont admises sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2.4 Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées au mieux selon leur état sanitaire.

Dans les opérations groupées ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées et faire l'objet de mesures d'aménagement paysager afin d'intégrer la zone dans son environnement.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées ou devront être réalisées au second plan, exceptées celles liées à l'exposition vente.

En zone inondable, le stockage doit être conforme au PPRI.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les coteaux doivent être entretenus tant en matière de maîtrise des eaux de ruissellement que de taille de la végétation.

2.5 Stationnement

À l'exception des activités commerciales, le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré hors des voies publiques. Dans le cas d'opération d'ensemble, le stationnement peut être organisé le long des voiries ou en poche de stationnement sur le domaine privé au sein de l'opération. Le nombre de stationnement devra correspondre aux besoins identifiés.

Il est exigé pour les constructions à usage de logements, 2 places minimum de stationnement par logement, excepté pour les logements où seule une seule place minimum est exigée. Ce stationnement pourra se faire à l'échelle du terrain mais aussi à l'échelle d'une opération incluant du stationnement collectif.

Au sein des opérations d'aménagement, le stationnement sur domaine privé et public (lorsque le lotissement devient communal) doit être organisé afin de répondre aux usages externes. Une mutualisation entre les différentes fonctions urbaines présentes devra être recherchée afin de réduire la consommation d'espace induite.

3. Équipements et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite. Ils doivent être aménagés en fonction de la dangerosité et de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer en toute sécurité et faciliter la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères, etc.

Avant toute nouvelle construction, restauration ou changement de destination, les conditions suffisantes de défense incendie devront être vérifiées.

Sont autorisées dans toutes les zones concernées par le passage de l'autoroute, les constructions, installations dépôts et aménagements connexes ou nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, et à l'entretien de l'autoroute ; y compris les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

3.1.2 Conditions de bonne desserte par les services publics

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, ...

Conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du CU, la voirie doit présenter des caractéristiques appropriées permettant l'accès des engins de lutte contre la défense incendie en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions. À ce titre, les bâtiments doivent répondre aux réglementations les concernant. Afin de faciliter l'intervention rapide des secours, il convient que les dispositifs risquant d'entraver l'accès aux engins de secours et matériels des sapeurs-pompiers (barrière, portique...) soient munis d'un dispositif de condamnation déverrouillable par la polycoise ou clé triangle.

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée conformément à l'arrêté préfectoral du 27 octobre 2017 portant approbation du nouveau Règlement Départemental de Défense Extérieure contre

l'incendie du département d'Indre et Loire. En cas d'infaisabilité technique, il est admis que les besoins en eau pour l'alimentation des engins pompes des sapeurs-pompiers soient disponibles dans une réserve d'eau, accessible en permanence aux services de secours, réalisée conformément aux règles d'aménagement des points d'eau.

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

Dans le cadre d'une extension, construction d'annexe ou d'un changement de destination, l'alimentation en eau par puits, forage ou source à usage unifamilial est admise. Elle devra répondre aux exigences de la réglementation en vigueur et sera soumise à la redevance d'assainissement.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

3.2.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe et répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande, auprès de l'autorité compétente, d'autorisation de rejet subordonnée par l'installation d'un ouvrage de prétraitement conformément au règlement en vigueur.

Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés par le gestionnaire du réseau public en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets, notamment pour les rejets non domestiques.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Piscines : les eaux de rinçage des filtres doivent être rejetées dans le réseau public de collecte des eaux usées. En application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique, le rejet doit être préalablement autorisé par le maire ou la personne responsable dudit réseau.

3.2.3 Électricité et télécommunications

L'installation qui le requiert doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain, lorsque c'est possible, aux réseaux d'électricité et de télécommunications.

3.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation du sol et les débits en eaux pluviales

L'autorité compétente, gestionnaire du réseau, se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire ou de l'aménageur, qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisée à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

~~Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales et retardant ou écrêtant le débit des eaux :~~

- ~~— limiter l'imperméabilisation des sols ;~~
- ~~— privilégier l'infiltration lorsqu'elle est possible ;~~
- ~~— favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle ;~~
- ~~— faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...) ;~~
- ~~— mettre en place les ouvrages de dépollution si nécessaire.~~

~~Ces équipements, lorsqu'ils sont à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.~~

~~La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou de façon groupée est imposée à toute installation nouvelle non desservie par un réseau public séparatif.~~

~~Pour toute nouvelle construction reliée au réseau collectif des eaux pluviales, le débit de fuite est limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale (disposition 3D-2 du SDAGE Loire Bretagne)~~

~~Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont et doivent privilégier l'utilisation de matériaux drainants.~~

~~Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes aux exigences réglementaires.~~

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon intégrée aux aménagements réalisés, c'est-à-dire :

- en gérant les eaux pluviales à la source, au plus près de leur point de chute, par infiltration superficielle,
- en évitant autant que possible les installations dédiées uniquement à la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention monofonctionnels, ouvrages de collecte ou de stockage enterrés) au profit de solutions multifonctionnelles, qui permettent de superposer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à d'autres fonctions telles que la circulation, le stationnement, le repos, la récréation, le sport ou encore à une fonction d'espace de biodiversité,
- en privilégiant, parmi des solutions multifonctionnelles, les espaces verts.

Cette démarche doit être appliquée à tout projet de construction ou d'aménagement.

Afin de faciliter la gestion à la source des eaux pluviales, l'imperméabilisation doit être limitée autant que possible (par exemple en mettant en œuvre en priorité des surfaces végétalisées en pleine terre ou encore en privilégiant les revêtements perméables ou partiellement perméables).

Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales, par rétention temporaire et infiltration superficielle. Le volume à stocker et infiltrer est au minimum de 45 litres par m² de surface active (voir lexique ci-avant).

Afin de déterminer la surface active et le volume de stockage à mettre en œuvre, le demandeur d'une autorisation d'urbanisme doit évaluer la capacité d'infiltration superficielle de son terrain dans le cadre de la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

En cas d'impossibilité de gérer par rétention-infiltration la totalité des eaux pluviales pour une pluie de période de retour trentennale, une dérogation à la règle générale peut être accordée si les conditions suivantes sont remplies :

- que le demandeur démontre l'impossibilité d'infiltrer la totalité des eaux pluviales,
- qu'il existe un exutoire permettant de rejeter après régulation l'excédent d'eaux pluviales vers un cours d'eau, un fossé, un caniveau de voirie ou un réseau de collecte des eaux pluviales,
- que le gestionnaire de cet exutoire donne formellement son accord pour recevoir le rejet d'eaux pluviales.

Le rejet d'eau excédentaire vers l'exutoire naturel ou le réseau de collecte des eaux pluviales s'effectuera selon les débits de fuite suivants :

- 0,5 l/s/ha pour les terrains d'une superficie inférieure à 1700 m² ;
- 3 l/s/ha pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1700 m².

Piscines : les eaux de vidange doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale après autorisation du gestionnaire de ce réseau et après neutralisation du désinfectant.

DISPOSITIONS ~~GÉNÉRALES~~ APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 5 : RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 1AUp

La zone 1AUp représente le site de développement à court et moyen termes de la commune, destiné prioritairement à la construction de logements. L'urbanisation de ce secteur devra se faire en respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 2.

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destination des constructions et usages des sols

Sont interdites dans la zone 1AUp, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1/ les constructions et les extensions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- 2/ Les constructions et extensions à destination de l'industrie et des entrepôts.

Sont admises sous conditions dans la zone 1AUp, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont autorisées les occupations ou utilisation du sol suivantes à condition qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble ~~et qu'elles répondent aux objectifs de l'OAP n°2~~ :

- les logements, annexes, abris et piscines qui y sont liés ;
- l'hébergement (résidences ou foyers avec service) ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les constructions et aménagements destinés au bureau, commerce et activité de service, excepté les activités de commerce de gros.

Mixité fonctionnelle et sociale

~~Afin de répondre aux préconisations de l'OAP n°2~~, Une mixité de typologies de logements devra être mise en œuvre sur ce secteur pour répondre aux besoins des différentes générations et parcours résidentiels.

Des tailles de parcelles différentes devront être proposées au sein d'une même opération.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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

La zone 1AUp étant inscrite dans le périmètre du patrimoine mondial de l'Unesco, les travaux et les constructions doivent respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien et ne pas porter atteinte à la VUE (valeur universelle exceptionnelle) du site UNESCO.

Emprise au sol

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

Hauteur des constructions

~~Les nouvelles constructions, extensions et élévations, à destination principale d'habitation, devront respecter une hauteur maximum équivalente à un gabarit R+1 ou R+combles.~~

Les nouvelles constructions, extensions et ~~sur~~-élévations, à destination principale d'habitation, devront respecter une hauteur maximale équivalente à :

- à l'ouest du verger existant, R+1+combles, soit une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;
- à l'est et au sud de ce verger, R+combles, soit une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

~~Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.~~

~~Pour les constructions toutes les autres extensions et sur-élévations, celles liées au commerce, activité de service, activités des secteurs secondaire et tertiaire, la hauteur devra respecter une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage.~~

Conditions d'implantation

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition : l'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouvertes à la circulation publique. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique).

Globalement, la cohérence d'alignement du bâti devra être recherchée, en référence à la continuité visuelle sur rue des constructions existantes, sauf pour des raisons d'optimisation énergétique ou des contraintes techniques et naturelles.

Les constructions principales doivent rechercher un principe d'implantation à l'alignement ou proche de celui-ci, en respectant une bande d'accroche obligatoire comprise entre 0 et 5m, sous réserve de cohérence au sein de l'opération la zone à urbaniser.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des retraits différents peuvent être admis exceptionnellement, à condition que ceux-ci participent à la composition urbanistique globale de l'opération.

Des exceptions à cette règle peuvent être faites en cas de nécessité liée à un équipement public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition : les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus. Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la limite séparative. La distance est mesurée entre la limite et le nu de la façade la plus proche.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s) latérale(s) ;
- soit avec un recul minimum de trois deux mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des retraits différents peuvent être admis exceptionnellement, à condition que ceux-ci participent à la composition urbanistique globale de l'opération.

Des exceptions à cette règle peuvent être faites en cas de nécessité liée à un équipement public.

Architecture et aspect extérieur

Le travail architectural des aménagements de l'OAP n°2 devront s'appuyer sur l'OAP n°3 portants sur la préservation du patrimoine.

Architecture générale des nouvelles constructions ou réfection

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité et leur caractère : dimension des ouvertures, volumétrie, matériaux, etc.

~~Afin de conserver le caractère du tissu urbain existant, les constructions nouvelles devront avoir une qualité architecturale proche de celle existante.~~

Les projets de construction d'inspiration contemporaine s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie majoritaires du contexte, avec des teintes proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels.

Toiture

Les dispositions relatives aux pentes et à la nature de la toiture ne s'imposent pas à une construction nouvelle inférieure à 20m² d'emprise au sol.

Les toitures doivent comporter 2 pans. Néanmoins, pour les constructions situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pentes de toitures :

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation doivent respecter une pente comprise entre 40 et 45° par rapport à l'horizontale.

Pour les bâtiments destinés à des activités artisanales, la pente peut être comprise entre 20° et 45°.

Couverture et ouverture des toitures des toitures existantes et futures :

Seules sont autorisées :

- la petite tuile plate respectant une densité de 50 tuiles minimum au m².
- l'ardoise de format maximum 32-22 cm, ou matériaux similaires.
- la tuile d'aspect plat de couleur brun-rouge respectant une densité de 20 tuiles minimum au m².

Pour les bâtiments destinés à des activités artisanales, des matériaux de substitution sont autorisés sous réserve qu'il présente une couleur gris foncé ou ardoise.

Exceptionnellement dans le cas d'une construction contemporaine, d'extension, de couverture d'annexes, etc. des aspects différents comme le zinc ou le cuivre peuvent être admis.

Les couleurs des toitures devront respecter une couleur foncée ou gris ardoise.

Les toitures terrasses peuvent être acceptées sous réserve d'une bonne intégration paysagère, d'une mixité avec des toitures à doubles pentes, et de l'utilisation de matériaux qualitatifs.

Les fenêtres de toit doivent obligatoirement être intégrées dans la toiture.

Panneaux solaires :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent s'intégrer harmonieusement avec la composition architecturale du bâti existant ou à créer : ils doivent être composés d'un seul tenant, être de forme rectangulaire et proportionnés au pan de toiture.

Autant que possible, les panneaux solaires seront positionnés sur un bâtiment annexe ou en extension du corps du bâtiment principal, en privilégiant une implantation sur la totalité de la couverture, que ce soit sur le rampant le plus favorable ou sur un toit terrasse.

Les panneaux solaires posés en toiture doivent être encastrés dans le rampant de couverture ou, sur toit plat, être intégralement masqués par l'acrotère.

Ils doivent être de teinte sombre, y compris les encadrements. Les panneaux solaires mats, traités en croisillons ardoisés doivent être privilégiés (cf. DRAC, « Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire »).

Façades

Aspect

Pour les constructions principales, 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.

Concernant les soubassements, la pierre tendre est interdite, tout comme la pierre apparente.

Pour les bâtiments à usage d'entrepôt et les annexes, les aspects bardages métalliques ou fibrociment de couleur brun clair, beige foncé ou gris soutenu sont autorisés.

Pour les constructions, extension et annexes à usage d'habitat, les bardages d'aspect bois sont autorisés sous réserve de respecter :

- une pose verticale ;
- l'utilisation d'un bois naturel qualitatif ;
- des couleurs similaires au gris (voir nuancier du département en annexe).

Les couleurs des façades doivent rester neutres (voir nuancier du département en annexe).

Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits. Des variations de couleur pourront être autorisées sous conditions (voir nuancier du département en annexe).

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Tout parement non lié à une isolation par l'extérieur devra être peint ou enduit, à l'exception du bois.

Ouvertures

~~Les formes et dimensions des ouvertures traditionnelles devront être conservées autant que possible.~~

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes, et reprendre les propositions et le rythme de l'architecture locale.

Les coffres des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un lambrequin, soit être enduits.

Si les menuiseries sont peintes, elles doivent respecter le nuancier ~~du département (cf. annexe Nuancier du département)~~ joint en annexe.

Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant avec le paysage environnant.

~~Les murs en pierre ou maçonnés devront être préservés dans la mesure du possible. Seules des raisons techniques peuvent justifier d'y porter atteinte.~~

En cas de réalisation de murs, ces derniers doivent être :

- soit en enduit taloché d'une teinte claire, faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée ;
- soit en pierre de teinte claire avec des joints de la couleur pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre ;
- soit en moellons de pierre locale à joints beurrés.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur (sauf en cas de création de places de stationnement pour « visiteur »).

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les clôtures constituant un linéaire en façade de plus de 10 mètres devront présenter une mixité dans leur composition.

Sont interdits les aspects suivants : le PVC, la tôle ondulée, les plaques de ciment.

Clôtures en limite avec les zones agricole et naturelle :

Elles doivent obligatoirement être ~~de composition végétale, plantées et/ou~~ doublées par une haie composée avec des essences locales.

Traitement environnemental et paysager

Espace en pleine terre et plantations

Tout terrain recevant une construction comporte au moins 40 % d'espaces libres en pleine terre.

Les espaces en pleine terre doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface du terrain naturel, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les espaces en pleine terre doivent présenter une emprise et une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations. Les espaces en pleine terre peuvent associer arbres, arbustes et végétaux couvre-sol.

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant doivent être conservés ou éventuellement remplacés par des arbres dont le développement à maturité sera équivalent.

Les haies sont constituées d'un mélange d'essences locales (voir en annexe, Guide de l'Agence Régionale de la Biodiversité Centre-Val de Loire, planter local).

~~La gestion des~~ Traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Les opérations groupées devront présenter des éléments permettant la gestion **intégrée** des eaux pluviales. Ces derniers, s'ils sont à l'air libre, devront être paysagers.



Ci-dessus, exemples de traitement paysager d'ouvrage de stockage des eaux pluviales recommandé (à droite) et à éviter (à gauche).

~~Les paysagements des nouvelles constructions, installations et aménagements, conformément à l'OAP n°2 sur le secteur du Racoupeau :~~

- ~~— le boisement existant au nord-ouest du site devra être préservé ;~~
- ~~— un traitement paysager sur l'ensemble de l'opération devra être opéré : plantations d'arbres de haut jet de façon répartie sur l'ensemble de la zone, traitement et plantation des espaces publics et privés ;~~
- ~~— chaque lot devra faire l'objet à minima d'une plantation d'un arbre de haut jet ;~~
- ~~— une frange paysagère plantée devra être réalisée au Nord du site le long de la Rue de Munat ;~~
- ~~— une frange plantée et composée d'essence locale devra être plantée sur la limite avec les espaces agricoles ;~~
- ~~— une frange paysagère devra être réalisée sur les arrières de la ferme de la Joumeraie.~~

Équipements et réseaux

Accès

Voir ci-avant, Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, § 3. Équipements et réseaux.

Afin de répondre aux exigences de l'accès à l'OAP n°2 :

- un accès principal devra être créé en continuité de l'Impasse des Lilas ;
- un deuxième accès devra être créé rue de la Joumeraie, et le carrefour avec cette rue devra être aménagé et sécurisé ;
- un troisième accès pourra être créé en continuité de l'impasse Racoupeau.

Des accès piétons devront être organisés avec de relier cette opération avec le centre bourg et les équipements. Différents matériaux pourront être utilisés, alliant matériaux perméables et mutualisation des voiries existantes ou à créer.