



Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n°1



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

1AU-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs photovoltaïques.
- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles.
- 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 industriel, d'entrepôt ou agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les nouveaux pylônes pour antennes relais
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Est de plus interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

1AU-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La zone est ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires par les aménageurs.

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- Les annexes de petite taille (emprise au sol inférieure ou égale à 20m² et hauteur inférieure ou égale à 2,20 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

1AU-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

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

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

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

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

La création d'accès sur les voies doit respecter les espaces publics arborés et les noues.

2. Voirie

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

Les voies en impasse sont interdites.

1AU-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

Dans le **secteur 1AUb**, l'équipement de la zone doit être réalisé par un piquage d'une antenne sur un bouclage avec le réseau existant à la périphérie.

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux résiduaires d'activités

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

Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au schéma d'assainissement des eaux pluviales.

Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales.

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans, ce qui signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale.

En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé.

L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.

Définition : le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface totale de ce projet.

Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.

Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

Dans le secteur 1AUa :

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, un rejet dans le réseau pluvial communal sera autorisé, avec un débit de fuite maximum accepté de 5l/s/ha de projet.

Les eaux pluviales ruisselées sur des voiries doivent garantir un niveau de rejet suffisant pour ne pas remettre en cause les objectifs de bon état fixés par la directive cadre sur l'eau. Si nécessaire, un traitement des eaux pluviales sera à prévoir avant rejet.

Dans le secteur 1AUb :

Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, un rejet dans le réseau pluvial communal sera autorisé, avec un débit de fuite maximum accepté de 10l/s/ha de projet.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, sinon directement. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur. Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

1AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

1AU-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

Par rapport aux voies de circulations douces (piétons, vélos ...) et aux jardins publics ou collectifs existants:

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Par rapport aux autres voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite de voie,
- soit avec un recul minimal de 5 mètres.

Exception :

- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

1AU-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception des annexes de petite taille (cf article 2), les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal par rapport à ces limites au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes de petite taille (cf article 2) doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

1AU-ARTICLE 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.

1AU-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol maximale est de 50%.

Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

1AU-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

Dans le **secteur 1AUa**, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+2.

La hauteur des autres constructions est de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le **secteur 1AUb**, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+1+C et la hauteur maximale des autres constructions est de 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Exception :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure pour lesquels il n'est pas fixé de hauteur maximale.

1AU-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le projet communal pour la zone,
- prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...),
- témoigner de son usage.

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, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant 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.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

1. Adaptation au sol

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

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée est plus haut que le terrain naturel le soubassement doit être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'emmarchements, de terrasses, de petits escaliers avec perron.

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être organisés de manière à prendre en compte la transition avec les constructions voisines.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'articulation des volumes doit participer à l'intimité des espaces privatifs.

3. Façades

Le traitement des façades doit participer à l'identification des usages.

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin. Le traitement doit être sobre. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

La nature et les couleurs des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries ...) doivent être en harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part avec celles des constructions avoisinantes.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les matériaux brillants sont autorisés à condition de ne pas constituer l'élément principal des façades.

La mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les oriels ... sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasins ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou les espaces publics.

4. Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les toitures terrasses devront être végétalisées, à l'exception des annexes de petite taille (cf article 2).

Quel que soit le type de toiture, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs solaires, antennes ...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières ...) doivent être en nombre restreint et avoir des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour ce qui concerne les façades donnant sur les espaces publics ou sur les voies.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit. Les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.

6. Clôtures

Les clôtures sur rue participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Selon les cas, il peut en être de même pour les clôtures en limites séparatives.

Par conséquent, les clôtures éventuelles doivent, tant par leur conception, que par leurs matériaux et leurs couleurs, s'insérer harmonieusement à l'ambiance de la rue ou du site (minérale, végétale, ouverte, intime, homogène, diversifiée ...) et parmi les constructions et clôtures voisines.

Les matériaux utilisés doivent avoir un aspect de qualité et un vieillissement correct dans le temps. Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.

Les éléments occultants tels les pare-vues, les claustras sont interdits en limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public.

Les murs et murets traditionnels ou les haies lorsqu'ils existent doivent être au maximum préservés. Les murets traditionnels ne peuvent être surmontés que d'une grille.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Dans le cas d'équipements, la hauteur maximale est de 2 mètres.

Une hauteur supérieure est autorisée pour la prolongation d'un mur existant.

7. Les annexes

Les bâtiments annexes attenants à la construction principale doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

8. Les annexes de petites tailles

Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site.

9. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

10. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

11. Les coffrets techniques

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

12. Les capteurs solaires

Les capteurs solaires doivent être implantés d'une manière qui minimise leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit et dans le cas d'une toiture terrasse, ne pas être visibles depuis l'espace public.

13. Les postes de transformation

Si un poste de transformation s'avère nécessaire, celui-ci sera intégré soit dans le bâtiment principal, soit sur un terrain réservé à cet effet dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial.

1AU-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les normes minimales de stationnement sont de :

- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 1 place par logement de moins de 2 pièces,
- 2 places par logement à partir de 2 pièces.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial et créant au moins 4 logements, l'aménagement d'au minimum 1/2 place à usage collectif par logement est obligatoire.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

1AU-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains ou partie de terrains libres de toutes constructions doivent être convenablement aménagés et entretenus.

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.

Pour les haies, il est demandé un mélange d'essences (locales de préférence).

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

Les parkings doivent être plantés de manière à limiter leur impact visuel.

1AU-ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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

