

Parçay-Meslay

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Révision allégée n°1

Règlement
Zone 1AUY

Arrêt du projet de PLU

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Métropolitain du 30 septembre 2024

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,

Christian GATARD.



Département de l'Indre et Loire



atu 

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

Les dispositions du règlement en vigueur modifiées dans le cadre de la révision allégée n°1 sont soulignées en jaune dans le texte ci-après.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION (PIÈCE N°1)

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUY

C'est une zone à vocation dominante d'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services correspondant à un secteur de développement qui devra être urbanisé dans les conditions fixées par l'orientation d'aménagement et de programmation du Cassantin et le règlement.

IDENTIFICATION

La zone 1AUY correspond à la Zone d'Aménagement Concertée du Cassantin. Le règlement du PLU distingue trois secteurs destinés à répondre aux objectifs de spécialisation de la ZAC du Cassantin inscrits dans le dossier de création et de réalisation de la ZAC :

- **le secteur 1AUYt** : secteur réservé à l'accueil d'activités sportives, touristiques, culturelles et agricoles ;
- **le secteur 1AUYs** : secteur réservé à l'accueil d'activités de services ;
- **le secteur 1AUYi** : secteur réservé à l'accueil d'activités logistiques et industrielles.

La zone 1AUY est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, eaux usées, eaux pluviales) nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par les risques technologiques suivants :

- **la canalisation de transport de gaz Monnaie/Saint-Symphorien**, générant une servitude d'utilité publique et étant également soumise à l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, instituant des périmètres de danger et limitant notamment la densité des constructions aux abords de la canalisation (cf. rapport de présentation et pièces annexes du dossier de PLU) ;

le pipeline Mennais/Parçay-Meslay générant une servitude d'utilité publique.

Cette zone est également impactée, en tout ou partie par le **Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne 705 et de l'Aérodrome Tours-Val de Loire** pouvant limiter les autorisations d'urbanisme et la densification des espaces concernés et impliquant une isolation phonique et une information des pétitionnaires, le cas échéant (cf. rapport de présentation et pièces annexes du dossier de PLU).

Cette zone est aussi en partie incluse dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RM910 **et dans une bande de 250 m de part et d'autre de l'autoroute A28, au sein de laquelle les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent respecter des normes d'isolement acoustique** (cf. classement sonore des infrastructures de transports terrestres, annexes du dossier de PLU).

Cette zone est par ailleurs concernée, en tout ou partie, par **le risque de remontée de nappes et le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** (cf. cartes figurant dans le rapport de présentation). Il est alors fortement conseillé pour les terrains potentiellement concernés d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexes de ce Règlement-Pièce écrite pour le risque argiles).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Elles visent à permettre l'évolution des activités en place et l'installation de nouvelles par densification des espaces encore disponibles, **tout en favorisant la gestion à la parcelle des eaux pluviales** et en veillant à leur intégration paysagère et à la qualification de leurs abords, notamment en lien **avec l'A28, la RM910 et la voie ferrée Tours-Château-Renault.**

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUY-2 et notamment les parcs photovoltaïques au sol, **à l'exception des ombrières, à condition qu'elles soient implantées en dehors des espaces en pleine terre.**

ARTICLE 1AUY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - RAPPELS

Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil Métropolitain.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions, sur l'ensemble du territoire, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

À condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, cheminements piétonniers, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales, panneaux photovoltaïques sur bâtiments...).

Sont en outre admis, dans l'ensemble de la zone, sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

et sous réserve :

- de respecter les principes d'aménagement et de programmation définis aux orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU),
- d'être intégrés dans une opération cohérente, garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante,
- d'être urbanisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,

-ne sont admis, au sein du secteur 1AUYt, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités artisanales et de commerces ;
- les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public collectif (~~équipements collectifs~~) compatibles avec la vocation du secteur (exemple : équipement touristique, sportif...) ;
- les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur ;
- les parcs de stationnement ;
- les habitations directement nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans le secteur, à condition d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activités et d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- les constructions et installations à usage d'activité agricole liées à la mise aux normes d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble du secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

-ne sont admis, au sein du secteur 1AUYs, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux et d'entrepôts ;
- les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public collectif (~~équipements collectifs~~) compatibles avec la vocation du secteur (exemple : services techniques, caserne de pompiers...) ;

- les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur ;
- les parcs de stationnement ;
- les habitations directement nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans le secteur, à condition d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activités et d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité autorisée dans le secteur ;
- les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble du secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

-ne sont admis, au sein du secteur 1AUYi, que les types d'occupations et d'utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux et d'entrepôts ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public collectif (équipements collectifs) compatibles avec la vocation du secteur (exemple : services techniques, caserne de pompiers, déchetterie...) ;
- les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans le secteur ;
- les parcs de stationnement ;
- les habitations directement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur, à condition d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activités et d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² ;
- les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité à une activité autorisée dans la zone ;
- les dépôts de véhicules liés à une activité autorisée dans le secteur ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans l'ensemble du secteur et à condition qu'ils soient réalisés au plus près du terrain naturel.

3 - PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL À PRÉSERVER

Les éléments bâtis et non bâtis à préserver sont identifiés par le règlement graphique du PLU.

Une réhabilitation, une extension ou une surélévation des bâtiments à préserver peut-être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

La démolition des annexes et des extensions ne correspondant pas à l'architecture de la construction principale et celle des autres bâtiments dont la construction est postérieure à 1950 peuvent être autorisées lorsque leur état de vétusté ou l'absence d'usage le justifie.

Tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des espaces non bâties identifiés par le règlement graphique du PLU peut être refusé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu par une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé 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, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUY-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1.1 EAU À USAGE NON DOMESTIQUE

Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire les conditions définies par le règlement en vigueur. Celui-ci ne doit pas nuire aux besoins domestiques de la population et doit rester dans la limite de la capacité des installations publiques, en application du règlement de service de la Métropole.

1.2 EAU À USAGE DOMESTIQUE

Lorsqu'elles requièrent une alimentation en eau, le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire selon les conditions définies par le règlement de service de la Métropole.

2. EAU À USAGE INDUSTRIEL

Les constructeurs doivent fournir la justification du volume de consommation en eau et leur mode d'alimentation qui ne doit en aucun cas porter préjudice à l'environnement et respecter la réglementation en vigueur.

3. ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Toutes les installations sanitaires desservies par un réseau public d'eaux usées doivent être raccordées.

3.1 ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Toutes les installations sanitaires des constructions situées dans le zonage d'assainissement collectif et desservis par un réseau public d'eaux usées doivent être raccordées. Il ne doit être rejeté au réseau public d'assainissement que des effluents respectant les conditions fixées par les dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.

NB : En cas de rejet d'eaux usées non domestiques une autorisation de déversement devra être demandée à Tours Métropole en application du règlement de service en vigueur.

3.2 ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Pour toutes les autres constructions situées dans la zone d'assainissement non collectif ou non desservies par un réseau public, la mise en place d'un assainissement individuel conforme au règlement de service est obligatoire.

4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le constructeur ou l'aménageur veille à limiter par tout moyen l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet et met en œuvre une gestion intégrée de l'eau à la parcelle en respectant le cycle naturel de l'eau. Pour mémoire, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales en surface en favorisant l'infiltration superficielle de la goutte d'eau au plus près de son point de chute et en limitant l'imperméabilisation des sols pour réduire le ruissellement.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet. 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.

En cas d'une impossibilité technique justifiée de procéder totalement à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, après accord de Tours Métropole, le rejet régulé de l'excédent pourra être dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers des espaces aménagés sur le domaine public (noue, fossé, réseau, voirie...) en respectant le règlement des eaux pluviales de Tours Métropole.

La gestion des eaux pluviales devra être intégrée à l'aménagement des espaces du projet en privilégiant au maximum l'utilisation du végétal (noue, jardin creux, merlon planté...) et si nécessaire de volumes de rétention complémentaires, mutualiser les voies,

stationnements et cheminements avec des structures drainantes et des revêtements perméables de préférence. D'une manière générale, il est important de ne pas créer d'ouvrage spécifique pour les eaux pluviales mais de toujours penser l'espace avec au minimum une double fonction et de soigner son intégration paysagère.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'équipements accueillant du public, de commerce et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration ou d'hôtels, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que bassin d'infiltration ou de rétention...) doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres et d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement bâti et naturel et réduisant l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, cheminements...).

5. RÉSEAUX DIVERS

Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation d'une construction sera réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public conformément à la réglementation en vigueur.

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

6. GESTION DES DÉCHETS

Conformément au règlement en vigueur de Tours Métropole Val de Loire, les constructions doivent prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets sur le domaine privé.

ARTICLE 1AUY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du code civil.

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Par rapport à l'autoroute A28, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de :

- à l'ouest du fossé communal de la Pérauderie, 60 mètres par rapport à l'axe de cette voie ;
- à l'est du fossé communal de la Pérauderie, 50 mètres par rapport à l'axe de cette voie.

Par rapport à la RM910, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement de cette voie.

Par rapport à la voie ferrée Tours-Château-Renault, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 20 mètres par rapport à la limite légale du domaine public ferroviaire.

Par rapport aux limites cadastrales du fossé communal de la Pérauderie, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 30 mètres.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou bien de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - EXCEPTION

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, **collectifs** ou d'intérêt **général collectif** (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du code civil.

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions situées en limite de la zone A devront être implantées en retrait, avec un recul minimal de 20 mètres.

Les autres constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s), si des mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, par exemple),
- soit en retrait des limites séparatives, avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite.

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réalisation d'annexes ou bien de réfection, changement de destination, extension ou surélévation de constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

2 - EXCEPTION

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de proposer des mesures garantissant une bonne insertion de l'équipement dans son environnement.

ARTICLE 1AUY-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

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

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

L'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1AUY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

La hauteur d'une construction est mesurée depuis l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîte, selon la règle, jusqu'au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur, de même que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et les ouvrages de production d'énergie.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée au sommet de l'acrotère ou au faîte, ne peut excéder :

- dans les secteurs 1AUYS, 1AUYt et 1AUYia : 15 mètres ;
- dans le secteur 1AUYib : 20 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

ARTICLE 1AUY-11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES

1 - GÉNÉRALITÉS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

En application de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après (**chapitres paragraphes** 3 à 5) s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011)¹.

Les constructions d'architecture archaïque (ex : style gréco-romain) ou étrangère à la région sont interdites (ex : chalet savoyard...). **Les projets faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et ne remettant pas en cause le premier alinéa des Généralités sont acceptés.**

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret..., ainsi que pour

¹ Article R111-23, créé par Décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 - art. 1.

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

les équipements collectifs, les règles édictées ci-après (**Chapitres paragraphes 3 à 6**) peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2 - ADAPTATION AU SOL

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.

3 - FAÇADES

Toutes les façades, de tous les bâtiments, doivent être harmonieusement traitées, qu'elles donnent **sur l'autoroute A28**, la RM910, **la voie ferrée Tours-Château-Renault** ou une voie de desserte interne.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, moellons non incisés, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit.

Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocre selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier **du règlement (cf. annexe de ce Règlement-Pièce écrite)** joint en annexe du règlement **dans** **parmi** les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris verts et des gris bleus ou être traités à la chaux dans le cas des bardages bois. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

Dans **le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de bâtiments n'ayant pas été réalisés selon cette gamme de teinte, le réemploi de la teinte d'origine est toléré**.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec **un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades**.

En outre, dès lors que le bâtiment assure plusieurs fonctions, il convient de jouer sur les volumes pour dissocier du volume principal tout ou partie des fonctions annexes (hall d'entrée, bureaux, local technique...).

4 - TOITURES

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les toitures non masquées par un acrotère doivent être d'aspect mat et de couleur grise ou ardoise teintée dans la masse, sinon végétalisées.

L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

5 - DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER

Volumétrie, façades, toitures et matériaux

La volumétrie des bâtiments à préserver doit être conservée (volume au sol et toiture).

Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière.

Les extensions (y compris les appentis et vérandas) doivent présenter une volumétrie inférieure à celle du bâtiment principal à préserver et une largeur inférieure à la façade contre laquelle elles sont adossées.

Les réhabilitations et les extensions doivent respecter la composition et le traitement d'origine des façades du bâtiment à préserver (modénature).

Pour les constructions anciennes (maçonneries traditionnelles en moellon ou pierre de taille), les enduits seront réalisés à la chaux naturelle mélangée avec des sables locaux.

Lorsque la toiture est traditionnelle, la pente du toit et les matériaux utilisés localement (ardoise naturelle et petite tuile plate) doivent être conservés sur les bâtiments existants.

Percements

Les percements existants doivent être conservés et le cas échéant restaurés. Ils peuvent être restitués s'ils ont été modifiés.

La création de nouveaux percements doit être limitée afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.

Ils doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante ou être réalisés sur des façades arrière ou latérales.

Ces percements doivent obligatoirement reprendre les proportions et le rythme des ouvertures existantes et s'intégrer à la composition des façades.

Matériaux

Seuls sont autorisés en couvertures les matériaux locaux d'origine naturelle (ardoise naturelle, petite tuile plate).

La rénovation thermique du bâti ancien doit tenir compte du caractère perspirant des enveloppes maçonneries. En cas de reprise des enduits extérieurs, ou d'isolation thermique par l'extérieur, les façades doivent être revêtues d'un matériau permettant aux maçonneries anciennes de respirer.

Pour les constructions anciennes (maçonneries traditionnelles en moellons de calcaire ou pierre de taille), les enduits seront réalisés à la chaux naturelle mélangée avec des sables locaux.

Pour les constructions plus récentes, la nature des enduits de revêtement devra respecter le caractère originel du bâtiment (grain, teinte, aspect, etc.) notamment les bétons armés, les enduits, ciments peints, etc.

Les menuiseries devront être réalisées en aluminium thermolaqué ou en bois peint.

Détails architecturaux

Les éléments de décor de l'architecture, comme les corniches, les bandeaux, les modénatures, doivent être conservés et restaurés le cas échéant, avec les matériaux d'origine.

Dans la mesure du possible, les éléments de second œuvre d'origine devront être conservés et restaurés (portes, fenêtres, marquises, ferronneries, etc.). En cas de remplacement d'éléments anciens dont la restauration est impossible, des éléments contemporains de forme et aspects similaires doivent être mis en œuvre.

Abords

Un soin particulier sera accordé à la mise en valeur des abords du patrimoine bâti :

- Le dispositif d'accès au bâtiment (perron, emmarchement, portillon), s'il est d'origine, devra être maintenu, et éventuellement complété par un dispositif contemporain pour répondre aux normes qui s'appliqueraient.
- Les éléments d'accompagnement extérieurs des architectures anciennes (mur de clôture surmonté d'une grille, perron, emmarchement, etc.) doivent être conservés, restaurés ou restitués selon des matériaux et un aspect d'origine.
- Les revêtements au sol seront qualitatifs (pavage, platelage bois) et le plus perméables possible.

6 - CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

La hauteur maximale de la clôture **ne peut excéder 2,5 mètres**. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des motifs de sécurité.

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage ajouré sur piquets métalliques ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublées d'un traitement paysager **respectant les limites d'implantation du code civil** (haie **seule** plus ou moins dense, arbustes ou arbres plantés de manière aléatoire en bosquets...).

Les clôtures présentent une couleur neutre en harmonie avec celle des constructions environnantes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés harmonieusement à la clôture.

L'aménagement des clôtures et des éléments annexes ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUY-12 : RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique pour les véhicules de livraisons et de services, du personnel et **des visiteurs de la clientèle et des usagers**.

Le nombre de places de stationnement pour les poids lourds est apprécié au cas par cas, et doit être réalisé en plus des stationnements destinés aux véhicules légers.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le stationnement nécessaire à l'exercice de l'activité (exemple : concessionnaire de véhicules) n'est pas compris dans le calcul du stationnement du présent article.

Les aires de stationnement doivent être pré-équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la réglementation en vigueur.

Concernant les destinations des constructions pour lesquelles le calcul du nombre de places minimal à réaliser n'est pas précisé ci-après, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

NB : la conception et la réalisation des aires de stationnement se conformeront au cahier des charges de voiries et au règlement d'occupation des fourreaux de Tours Métropole Val de Loire.

Stationnement des véhicules légers :

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- 10% de la surface de plancher à usage de locaux artisanaux et industriels ou d'entrepôts,
- 40% de la surface de plancher à usage de locaux commerciaux ou de services,
- 50% de la surface de plancher à usage de bureaux.

En cas de changement de destination ou d'extension, le nombre de places de stationnement devra être réévalué.

Stationnement des poids lourds :

Le nombre de places de stationnement pour les poids lourds sera apprécié au cas par cas. Ces places de stationnement devront être réalisées en plus des espaces de stationnement imposés pour les véhicules légers.

Stationnement des vélos :

Un aménagement destiné au stationnement des vélos devra être réalisé. La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5 m².

NB : Les aménagements destinés au stationnement des vélos pourront s'appuyer sur les recommandations du guide des aménagements cyclables de Tours Métropole Val de Loire.

ARTICLE 1AUY-13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Tout volume construit projet de construction doit comporter être accompagné d'un programme de plantations assurant son insertion dans le site naturel environnant (bosquets, arbres de haute tige, haies arborées, etc.).

Espaces de pleine terre et plantations

Définition : Les espaces de pleine terre 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 de pleine terre.

Tout terrain recevant une construction comporte au moins 15% d'espaces libres en pleine terre.

Les espaces de pleine terre sont aménagés 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, sans faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissèlement.

Les espaces de pleine terre présentent une emprise et une géométrie garantissant un bon développement des plantations.

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant sont conservés ou éventuellement remplacés par des arbres dont le développement sera, à terme, équivalent.

Les programmes de plantations réalisés sur les espaces en pleine terre (haie, bosquet, arbre isolé...) associeront arbres, arbustes et végétaux couvre-sol et privilieront les essences adaptées au sol et au climat local.

Afin de préserver la biodiversité, les végétaux « invasifs » sont interdits (ambroisie, buddléia, herbe de la Pampa, laurier-palme, renouée, rhododendron des parcs, robinier faux-acacia, vigne vierge, bambous traçants, etc.).

Afin de préserver limiter la banalisation du paysage, les essences banalisantes-haies composées d'une seule essence (~~thuya, if, troène, etc.~~) sont interdites.

Par ailleurs, les risques d'allergies au pollen sont à minimiser en choisissant une grande diversité d'espèces et en cantonnant les essences hautement allergisantes (chênes, platanes, cyprès, noisetiers, bouleaux, conifères, etc.) à quelques sujets.

NB : L'aménagement des espaces libres et les travaux de plantation pourront s'appuyer sur les recommandations du schéma directeur vert de Tours Métropole Val de Loire.

Marges de recul des espaces imperméabilisés en bordure de l'A28, la RM 910 et de la zone A

Afin de permettre la plantation de haies bocagères multistrates, aucune voie de circulation, aire de stationnement, dépôt ou espace de stockage n'est autorisé à moins de :

- 5 mètres de l'emprise de l'A 28, pour les espaces situés à l'ouest du fossé communal ;
- 5 mètres de la limite du domaine public ferroviaire de la voie ferrée Tours / Château-Renault ;
- 8 mètres le long de la zone A du PLU ;
- 10 mètres le long de l'emprise de la RM 910.

Le long de l'emprise de l'A 28 et à l'ouest du fossé communal, ainsi que le long de la voie ferrée et en limite de la zone A du PLU à l'ouest de la Pérauderie, la marge de recul est plantée d'une haie bocagère multistries composée d'essences locales.

Le long de la RM 910, la marge de recul est plantée sous la forme d'une bande boisée multistries composée d'essences locales, aménagée en continuité du fossé pluvial existant.

Espaces affectés à la voirie, au stationnement et aux constructions semi-enterrées

Les espaces affectés à la voirie, au stationnement et aux constructions semi-enterrées font l'objet d'un traitement soigné.

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations arbustives, arbres de hautes tiges...).

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou des équipements en rez-de-chaussée, attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement paysager soigné et adapté à leur environnement, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises publiques ainsi que depuis les terrains voisins.

Avertissement relatif aux sols argileux :

La zone 1AUY est fortement exposée au risque de mouvements de terrain liés à la présence de sols argileux. La présence de végétaux peut amplifier les dommages subis par les constructions lors de mouvements de terrain différentiels liés au gonflement / retrait des sols argileux.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY-14 : COÉFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. Abrogé par la loi ALUR.

SECTION 4 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES ET INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE 1AUY-15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY-16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, l'arrivée de la fibre optique ou technologie équivalente devra être anticipée avec la mise en place, lors de la construction ou de l'aménagement, de fourreaux en attente.

■ PLAN LOCAL D'URBANISME ■

