

## ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle ou non équipée, où l'urbanisation est prévue sous forme d'opérations d'une certaine importance, autorisées sous conditions spéciales.

Les zones 1AU sont réservées pour une implantation prochaine d'habitat de type individuel isolé ou groupé.

De plus, la mixité entre les constructions, d'une part à usage d'habitat et d'autre part à usage d'activités ou de services est incitée.

Les secteurs 1AU pourront être ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du P.L.U., ils correspondent respectivement :

- aux secteurs naturel 1AU1n et 1AU1s « rue Souffrette », situés à l'Ouest du bourg, en direction de Sainte-Maure de Touraine ;
- au secteur naturel 1AU2 « Le Parc », situé au Sud Est du bourg, en direction de Manthelan ;
- au secteur naturel 1AUb1 de « Beauregard », situé au Nord est du bourg, le long de la route départementale 83 ;
- au secteur naturel 1AUb2 du « Bois Hardeau », situé au Nord Est du bourg, à l'Est du lotissement du Gaillard.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :**

- les constructions individuelles isolées à usage d'habitation ne s'intégrant pas dans une opération d'ensemble ;
- les constructions à usage industriel, agricole ;
- les lotissements à usage exclusif d'activités ;
- les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping et le caravaning, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, et notamment :
  - les installations figurant sur la nomenclature des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception des installations nécessaires à une activité de type artisanal,
  - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
  - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
  - les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure qui ne sont pas nécessaire à l'activité et à la vie de la zone.

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

Les zones 1AU sont réservées pour la création d'opérations d'ensemble (notamment habitat de type individuel ou isolé), favorisant la mixité, celles-ci doivent être conçue de manière à ce que l'aménagement ultérieur du reste de la zone demeure possible, en particulier les voies et réseaux divers qui devront être étudiés, prévus en attente et dimensionnés à cet effet.

**Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où :**

- un aménagement cohérent de la totalité du secteur de la zone concernée (voirie et réseaux divers, parcellaire, implantations et volumes, traitement paysager ...) est assuré, sans surface résiduelle.

**Sont soumises à conditions particulières :**

- les constructions et les installations tels que boxes, parkings, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.

- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,
- les abris de jardins d'une surface au sol maximale de 9 m<sup>2</sup> ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### Accès :

#### Dans l'ensemble de la zone 1AU

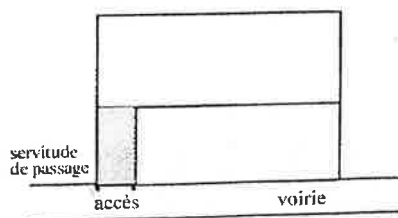
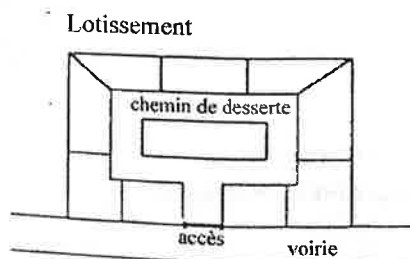
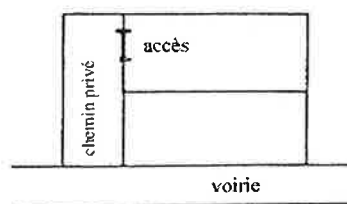
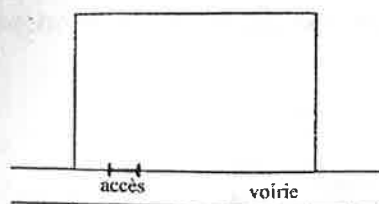
- L'accès devra avoir une largeur minimum de 3,50 mètres jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 mètres praticables, au-delà.

#### Dans les secteurs 1AU1s et 1AUB1

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif direct à une voie publique ou privée.

#### Dans les secteurs 1AU1n, 1AU2 et 1AUB2

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.



#### Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
- Les voies publiques nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Chaque constructeur doit assurer le raccordement aux réseaux publics d'alimentation en eau, électricité, et d'assainissement conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter, du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général.

### **1 - Alimentation**

#### **Eau potable**

- Toute construction ou implantation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### **Electricité**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

#### **Télécommunication**

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

### **2 – Assainissement**

#### **En présence du réseau d'assainissement collectif**

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

#### **En l'absence du réseau d'assainissement collectif**

- Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.
- Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### **3 - Eaux pluviales**

#### **Réseau collectif existant**

Toute construction nouvelle doit être, sauf impossibilité technique, raccordée au réseau.

#### **Réseau collectif inexistant**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article AU4<sub>2</sub>.

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

### **Dans l'ensemble de la zone 1AU :**

- Toute construction devra être édifiée à au moins :
  - 5 mètres de l'alignement pour les maisons individuelles et leurs annexes ;
  - 6 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

### **De plus, dans le secteur 1AU1n :**

- Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- pour les constructions desservies par un chemin privé (servitude de passage, chemin privé...)

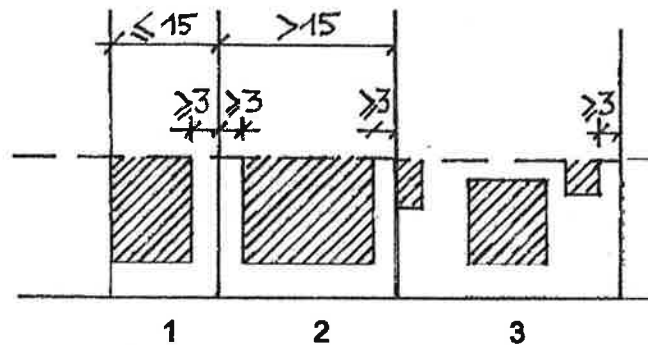
#### Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de péril, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

### ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### Les constructions principales doivent être implantées :

1. Dans le cas où la parcelle a une façade inférieure ou égale à 15 mètres ; sur une au moins des limites séparatives, avec un minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée ;
2. Dans le cas où la parcelle a une façade supérieure à 15 mètres : en limite séparative, ou en retrait, dans ce dernier avec un minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée,
3. Les constructions annexes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 3 mètres entre l'ouvrage et la limite opposée.



#### Cas particuliers :

Dans le cas d'extension, de restauration ou de reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, des implantations différentes pourront être admises.

### ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur du bâtiment le plus haut. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

### ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEURS**

- Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du niveau du terrain naturel en bordure de la voie publique desservant la parcelle.
- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs (dans le cas de parcelles profondes) ne peut excéder au faitage ou aux acrotères des superstructures :
  - 2 niveaux + comble, soit 6.00 m à l'égout du toit,
- De plus la différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits, et ce, dans les limites fixées à l'article 1AU 14.

### **Cas particuliers :**

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, il ne sera pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes pourront être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Dispositions générales**

L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère local. Si l'esprit de la construction à y édifier n'est pas de nature à s'adapter à la configuration de la parcelle, le permis de construire peut être refusé.

Des dispositions dérogatoires peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

### **2. Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles doivent présenter :

- une simplicité de volumes adaptés au relief du terrain et s'intégrant dans l'environnement,
- dans la mesure du possible, les constructions devront traduire la trame moyenne des parcelles voisines.

### **3. Façades**

Les soubassements et les façades des constructions doivent être traités avec le même soin et de façon homogène.

#### **Matériaux**

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Sont interdits :
  - tous les matériaux ajoutés à la façade originelle ;
  - tous les matériaux prévus pour être recouverts et employés à nu.

**Couleur**

- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le matériau traditionnel des enduits (teinte naturelle dans les tons de beige sable ou ocré). Les enduits seront réalisés en couche de finition sur les supports parpaings et ciments, ou produits d'aspect similaire.
- L'enduit blanc pur est interdit.
- Les enduits plastiques et les enduits de ciment peint sont interdits.
- La couleur des menuiseries devra rester en harmonie avec les murs et la toiture,

**Perçements** Fenêtres

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles :

- les baies seront rectangulaires et verticales, à l'exception des entrées de garages.
- les menuiseries en PVC ou métallique sont autorisées, si leur profil est identique aux menuiseries en bois de même dimension, et si le caractère architectural le permet.

**4. Toitures****Aspect**

Pour les constructions principales, la toiture du volume principal doit présenter deux ou quatre pans. En cas de croupes, leur pente sera supérieure à celle des longs pans.

**Pente**

- Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter une pente comprise entre 40° et 50°.
- Toutefois sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cette pente peut être différente, si elle est de nature à améliorer la qualité du projet architectural et son intégration dans le milieu environnant, notamment pour les bâtiments de grand volume et les projets de style contemporain,
- Les toitures terrasses pourront être autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie, sans représenter plus de 30% de l'ensemble de la toiture. Si elle est autorisée, il peut être imposé qu'un acrotère ou une autre disposition constructive permette de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

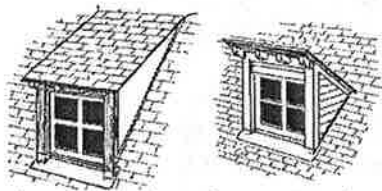
**Matériaux**

- Les matériaux de toiture autorisés sont les suivants :
  - pour les constructions à usage d'habitation
    - l'ardoise naturelle ou matériau d'aspect similaire ;
    - la tuile plate de pays, de même aspect que les tuiles locales, de teinte légèrement brunie (aspect vieilli), ou d'aspect similaire,
- Sont interdits pour toutes les constructions
  - les matériaux non traditionnels, tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique,
  - les couvertures en ciment, autres que l'imitation de l'ardoise et de la tuile,
  - les tôles ondulées et l'aluminium,

**Ouvertures**

- Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes (avec ou sans frontons). Les ouvertures ainsi réalisées devront être plus petites que les baies existantes sur la façade, et devront être plus hautes que larges, généralement 80 X 115 centimètres.
- Les lucarnes ne devront être établies que sur un seul niveau.

- Sont interdits :
  - Les lucarnes rampantes et les chiens assis,



Extrait du Dicobat

- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte,
- Les châssis de toit non encastrés.

## 5. Clôtures

### Aspect

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment.
- Sur voie publique, la clôture doit être soit :
  - un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m, par rapport au niveau de la voie. Les murs seront réalisés soit de moellons, soit de parpaings enduits.
  - un muret bas surmonté d'une grille dont le niveau supérieur sera à une hauteur maximale de 1,50 m à partir du sol. Le muret aura une hauteur maximale de 0.70 m, traité horizontalement avec ressauts dans le cas d'une voie en pente.
- En limite séparative et sur voie privée, la clôture doit être :
  - une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage, posé sur poteaux métalliques de couleur verte. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel.

### Matériaux

- Sont interdites, les clôtures en élément de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices de béton, les panneaux préfabriqués en béton, pleins ou ajourés, les formes et les structures compliquées.
- Le mur ou le muret doit être réalisé en pierre, maçonnerie traditionnelle, enduite au mortier de chaux et sables ou en matériau enduits, de la teinte des enduits traditionnels de la région.

### Portails, portes et grilles

- Les portails d'accès doivent être édifiés, en recul, à au moins 5 m de l'alignement.
- Les portails devront s'intégrer dans l'ensemble de la clôture tant du point de vue du style que de la hauteur,
- Les portails ou portes nouveaux reprendront l'un des types traditionnels existants. Ils seront peints soit dans la tonalité des menuiseries du bâtiment, soit d'une couleur soutenue ou foncée (prendre en référence des tons existants localement).
- Les différents coffrets de raccordement aux réseaux devront s'intégrer dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe.

## 6. Constructions annexes

### Aspect

- Les constructions annexes (garages, appentis, ...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.
- Leur volume général doit être en harmonie avec celui de la construction principale.



**Pente**

- Pour les annexes accolées à la construction principale, leur pente de toit doit être, dans la mesure du possible, identique à cette dernière, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente légèrement inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.

**Matériaux**

- Leurs matériaux de constructions doivent être en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.
- Sont interdits :
  - les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment ;
  - les murs de parpaings non enduits ;
  - l'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

**7. Jardins d'hiver et « vérandas »**

- Les jardins d'hiver et « vérandas » sont autorisés s'ils accompagnent harmonieusement l'architecture du bâtiment sur lequel ils doivent s'appuyer ;
- Les soubassements doivent être traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures seront constituées d'éléments « fins » de même nature si possible, et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.
- Les pentes de toit doivent être, dans la mesure du possible, identiques aux bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette, ou présenter un effet de « coyau », c'est-à-dire d'une pente légèrement inférieure aux dits bâtiments, dans l'esprit des extensions traditionnelles et remarquables des bâtiments anciens.
- Les vitrages tant en parties verticales qu'en parties rampantes seront à privilégier aux matériaux translucides en « polycarbonate ».

**8. Abris de jardins**

- Leur volume général doit être en harmonie avec celui de la construction principale.
- sont interdits :
  - Les plaques et les tôles ondulées, agglomérés, contre-plaqué, plaque ciment.
  - L'édification de murs de parpaings non enduits,
  - L'emploi de matériaux de récupération non traditionnels.

**ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des habitants, usagers ou visiteurs des constructions autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**Pour la construction à usage d'habitation, il sera aménagé :**

- 1 place de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
- il sera aménagé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements créés, avec un minimum de 3 places, dans le cas de réalisations d'ensembles comportant plus de 10 logements collectifs ou dans les lotissements d'au moins 5 lots. Ces emplacements ne pourront être affectés à un usage privatif.
- 2 places de stationnement par habitation individuelle créé,

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ; toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, ou à en confier la réalisation à un organisme habilité par la collectivité locale à collecter les fonds à cet effet, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, conformément aux conditions édictées par les articles L 421.3 et R 421.6 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas où le nombre de places créées ou conservées est insuffisant eu regard des dispositions précitées pour la destination projetée, soit le permis de construire sera refusé, soit il sera imposé, à défaut d'autre solution de remplacement, le versement de la taxe compensatoire au profit de la collectivité au terme de ces mêmes articles L 421.3 et suivants du Code de l'Urbanisme ; l'indemnité est fixée par délibération du Conseil Municipal conformément au Code de l'Urbanisme et réévaluée en fonction du dernier indice du coût de la construction.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

### **Dans l'ensemble de la zone 1AU**

- Les espaces libres de construction :

Ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité associant arbres et plantations diverses.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

- Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

De plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

**De plus, dans le secteur 1AUb1 (secteur de Beauregard),** les fonds de parcelles doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysagé, sur une bande de 5 mètres de large minimum, composé d'arbres de moyennes tiges d'essences locales.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet