

Département de L'Indre-et-Loire

LEMERE

ADUC 

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

PLU arrêté le

PLU approuvé le

Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Municipal du
approuvant le PLU

le Maire

Agence de Développement
et d'Urbanisme du Chinonais
6 Quai Charles VII
37500 CHINON
Tél. 02 47 93 83 83
Fax 02 47 98 47 01
accueil@aduc.fr
www.aduc.fr

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone UA

Zone UB

Zone UC

- Titre I Dispositions générales
- Article 1 Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 Adaptations mineures

Titre II Dispositions applicables aux zones urbaines



Zone UA

Zone UB

Zone UC

Titre III Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AU

Zone 2AU

Titre IV Dispositions applicables à la zone agricole

Zone A

Titre V Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Zone N

Zone UA

Secteur mixte à vocation d'habitat - centre ancien

(Rappels réglementaires dans les dispositions générales)

Caractère de la zone

La zone UA correspond au cœur historique de la commune. Il regroupe les espaces urbains traditionnels sur la base d'une dominante résidentielle.

Elle accueille également les services publics, les équipements compatibles avec la proximité de l'habitat.

Ce secteur se caractérise par la présence de bâtiments anciens, peu dense avec un parcellaire peu étroit. Les constructions sont implantées de façon irrégulière sur les parcelles.

Le secteur UA est présent sur les trois principales entités urbaines composant la commune :

- Le centre bourg
- Le Coudray
- Les Varennes

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à l'équipement public ou aux fouilles archéologiques.

Les dépôts de véhicules usager, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération visibles depuis la voie publique.

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité et le milieu environnant et paysager de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances pour le voisinage.

Les activités industrielles de toute nature

Les activités artisanales et de services qui peuvent entraîner des nuisances ou des dangers pour le voisinage et dont la présence ne se justifie pas dans la zone.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Expression de la règle Toutes constructions ou aménagements nouveaux ne figurant pas à l'article UA 1.

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

Toutes les constructions doivent rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celle-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Les constructions avec un rez-de-chaussée surélevé sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCÈS ET VOIRIE

Expression de la règle Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

3.1 Accès

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité tels que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manoeuvre dangereuse.

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 que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les nouveaux accès sur la RD 749 seront interdits sauf raisons techniques et après avis du gestionnaire de la voie.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- o À l'importance et à la destination des constructions

projetées,

- Aux besoins de circulation du secteur,
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

Expression de la
règle

4.1 Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction et installation qui le requiert.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction sera équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. L'installation sera conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.3 Eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au dispositif créé à cet effet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales devront s'infiltrer

sur la parcelle.

4.4 *Électricité, téléphone, gaz*

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé, de préférence, par câbles enterrés, sauf difficulté technique reconnue.

4.5 *Antennes et antennes paraboliques*

Les antennes destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, doivent être autant que possible, dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Dans les opérations d'ensemble, une installation collective est exigée.

ARTICLE UA 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Expression de la règle En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif.

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

Expression de la règle Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour assurer un raccordement avec les constructions existantes.
- Soit en retrait de la voie. Dans ce cas, l'alignement sera constitué par un mur de clôture reprenant le langage architectural du bourg et du Coudray.

Pour une reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée dans la mesure où cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

Pour une construction nouvelle, toute saillie sur la voie publique est interdite.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle Les constructions seront édifiées soit :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives.
- À une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

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

Expression de la règle Deux constructions non contiguës implantées sur le terrain d'un même propriétaire doivent être édifiées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 4 m.
- L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la salubrité publique (ensoleillement) soient assurées.

Exception Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 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 qui correspond au faîtage.

Expression de la règle La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser :

- o Un rez-de-chaussée + un niveau + combles

Exception Cependant, un dépassement de cette hauteur pourra être envisagé dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines.

Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur d'origine du bâtiment.

Il n'est pas fixé de règles d'implantation :

- o Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser :

- o Un rez-de-chaussée + combles.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 *Aspect général*

L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisées. Dans tous les cas, les projets devront faire l'objet d'une justification architecturale.

Toute architecture typique d'une autre région est interdite.

Tous matériaux d'imitation est interdit.

Les constructions traditionnelles et leur modénature (soubassement, bandeau, corniche, appuis de fenêtre, appareillage...) ou les constructions présentant un intérêt architectural seront mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine.

La couleur « blanc pur » et les couleurs vives sont interdites. Les couleurs autorisées se rapprocheront de la teinte du tuffeau clair de Touraine.

11.2 *Niveau d'implantation*

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site et ne devront pas être en dessous du niveau naturel du terrain.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et d'adaptation, s'intégrant dans l'environnement.

11.3 *Les toitures*

11.3.1-Les pentes

Expression de la règle Les toitures comportant deux pans utiliseront une inclinaison comprise entre 35 et 50 °.

Exception Les annexes, appentis, vérandas pourront utiliser une inclinaison minimum de 30 °, ainsi que les bâtiments d'activités agricoles ou équipements publics.

11.3.2-Les matériaux de couverture

Expression de la règle La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat.

Les chevrons ne dépasseront pas des toits et seront recouverts.

Les matériaux de toiture sont :

- L'ardoise naturelle rectangulaire.
- L'ardoise artificielle teintée dans la masse, de même aspect et de même format que l'ardoise naturelle.
- La tuile canal longue, la tuile.
- La tuile canal à emboîtement
- Les petites tuiles plates traditionnelles.
- Le zinc et le cuivre sous la condition d'une justification architecturale.
- Les matériaux translucides pour les verrières et les vérandas.
- Les annexes, appentis seront couverts en harmonie avec le bâtiment principal.

Exception de la règle Dans les périmètres protégés autour des monuments historiques, l'usage de l'ardoise artificielle est interdit.

11.3.3-Lucarnes et châssis de toit

Expression de la règle Les lucarnes seront conçues selon le type traditionnel local, avec une couverture à deux ou trois pans.

Les lucarnes ne doivent pas par leur aspect et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Le matériau qui recouvre les pans de lucarne et les jouées sera en harmonie avec le matériau de la couverture principale.

Les châssis seront encastrés de manière à ne pas saillir de la

toiture.

Expression de la règle 11.3.4-Les cheminées

Les souches anciennes seront restaurées.

Les souches neuves reprendront les proportions des anciennes.

11.3.5-Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Expression de la règle Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront placées de façon discrète.

Le zinc est préconisé.

11.4 *Les Façades*

Expression de la règle 11.4.1-Aspect général

L'ensemble des façades constituant la construction sera traité avec le même soin. La couleur de l'enduit de façade se rapprochera de celle du tuffeau clair de Touraine.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

Les façades des constructions nouvelles seront en harmonie avec celles du voisinage.

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles, avec des matériaux traditionnels.

Expression de la règle 11.4.2-Les matériaux

L'utilisation du bois est admise dans le cas d'une construction s'harmonisant avec l'environnement paysager et voisin.

L'emploi à nu du béton brut, et béton teinté dans la masse, matériaux métalliques est autorisé sous condition d'une justification architecturale.

L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings...) n'est pas autorisé.

Expression de la règle 11.4.3-Les percements et menuiseries

Les menuiseries seront soit en bois, soit en métal peint.

Les percements doivent reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Les percements nouveaux sur les constructions anciennes seront

réalisés dans la mesure où :

- L'équilibre de la façade est respecté.
- Les appuis, linteaux et piédroits sont réalisés avec les matériaux traditionnels.

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les enduits de façade ou les teintes des pierres de moellons constituant les façades. Elle devra être homogène sur l'ensemble de la construction. Les couleurs vives sont interdites.

Les menuiseries seront soit en bois, soit en métal peint.

11.5 *Les verrières et vérandas*

Expression de la règle Elles devront être sobres, s'inscrire correctement dans l'environnement et s'harmoniser avec le bâtiment principal.

11.6 *Les constructions annexes aux habitations*

Disposition générale Pour être autorisées, les constructions annexes (garage, abri de jardin...) doivent être construites dans un souci de qualité de mise en œuvre dans le respect d'une harmonie avec les matériaux et les couleurs utilisés pour l'habitation principale.

Expression de la règle Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Certaines constructions ne sont pas autorisées si par leur forme, leur aspect et leurs matériaux, elles ne sont pas en harmonie avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

De ce fait, ne sont pas autorisés :

- o L'usage de plaque ciment comme revêtement de façade.
- o L'édification de mur de parpaing non enduit.
- o L'emploi de matériaux de récupération dont l'état général n'est pas satisfaisant.

11.7 *Les clôtures*

Disposition générale Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Expression de la règle Les murs de clôture semi-éboulés seront :

- soit reconstruit à l'identique,
- soit conservée en l'état et doublée par une haie vive composée d'essences locales. Celle-ci pourra être doublée d'un grillage qui sera planté à l'intérieur de la parcelle.

Toutefois, dans le but de procurer à un habitat un éclairage ou une vue intéressante, exceptionnellement, leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée.

Les clôtures seront réalisées :

- D'une haie vive composée d'essences locales.
- D'un simple grillage doublé d'une haie vive.
- D'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Ne sont pas autorisés :

- Les enduits à gros grains ou bosselés
- Les panneaux préfabriqués en béton
- L'emploi à nu des matériaux devant être enduits (parpaings...).

11.8 *Les énergies renouvelables*

Les éléments de production d'énergie renouvelable seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement. Ils devront être intégrés prioritairement sur les bâtiments annexes. En cas d'absence d'annexes, ils devront être intégrés dans l'architecture du bâtiment principal.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Disposition générale Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Expression de la règle Pour les constructions nouvelles, il est demandé :

- 1 place de stationnement par logement créé sur la parcelle.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute opération de défrichement à partir d'un seuil de 5000 m² doit faire l'objet d'une autorisation administrative.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées.

Tout terrain recevant une construction doit être planté, les franges urbaines seront constituées d'arbres fruitiers variés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.