

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 UC

Secteur dédié aux services techniques municipaux

(Rappels réglementaires dans les dispositions générales)

Caractère de la zone

La zone UC est située non loin de l'entrée de ville est du centre bourg.

Sa vocation est d'accueillir les équipements liés aux services techniques municipaux.

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

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle de Toutes constructions ou aménagements nouveaux ne figurant pas à l'article UC 2.

Il convient de rappeler que :

Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toutes natures, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération visibles depuis la voie publique ne sont pas autorisés.

Les constructions et installations qui par leur conception, ou leur aspect architectural ou l'absence d'accompagnement paysager dévaloriseraient la qualité du site.

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, ne sont pas autorisés.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Expression de la règle de Les constructions nécessaires au fonctionnement des services techniques municipaux uniquement.

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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 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.

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

Expression de la règle

4.1 *Eau potable*

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable, par raccordement au réseau public de distribution.

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.

ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Expression de la règle Sans objet.

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

Expression de la règle L'implantation du bâtiment n'est pas autorisée à l'alignement.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Expression de la règle L'implantation du bâtiment peut se faire sur au moins l'une des limites séparatives.

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

Expression de la règle L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) soient assurées.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

Expression de la règle Sans objet.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Expression de la règle Sans objet.

ARTICLE UC 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.

La couleur « blanc pur » et les couleurs vives sont interdites.

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 bâtiments pourront utiliser une inclinaison minimum de 30°.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

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

Les chevrons ne dépasseront pas des toits et seront recouverts.

Le débord de toiture en pignon sera limité à l'épaisseur d'un chevron qui sera recouvert par des matériaux en harmonie avec ceux de la couverture.

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, plus communément désignée sous le nom de tige de botte.
- La tuile canal à emboîtement
- La tuile plate courante
- Les petites tuiles plates traditionnelles.
- Le zinc et le cuivre sous la condition d'une justification architecturale.
- Les bacs métalliques
- Les tôles métalliques ou fibro-ondulé.

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

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.

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.

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 percements doivent s'harmoniser avec le rythme des façades.

La couleur des menuiseries doit s'harmoniser avec les façades. Elle devra être homogène sur l'ensemble de la construction. Les couleurs vives sont interdites.

11.6 *Les constructions annexes*

Disposition générale Pour être autorisées, les constructions annexes 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 le bâtiment principal.

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

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 clôtures seront réalisées :

- D'une haie vive composée d'essences locales.
- D'un simple grillage fixé sur piquets de bois.

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...).
- Les poteaux béton.

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 UC 12 STATIONNEMENT

Disposition Sans objet.
générale

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Disposition générale

- En cas de plantation des lisières de la zone, elles s'organiseront comme suit :
 - Lisières est et Sud : plantation d'essences locales variées de hautes tiges,
 - Lisières Nord et Ouest : plantation d'essences locales variées basses.

Dans les deux cas, les plantations ne doivent pas constituer un écran visuel compact.

- En cas de non plantation des lisières, au moins 15% du site devra être planté par des essences variées et de hauteurs différentes, sans pouvoir constituer un espace d'un seul tenant.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.