

VUE D'ENSEMBLE DES ZONES DU P.L.U.

La zone **U** est constituée de **5 secteurs** :

- **Ua** : Urbanisation du centre ville (densité bâtie élevée, constructions groupées et plutôt à l'alignement des voies).
- **Ub** : Urbanisation à prédominance pavillonnaire (densité bâtie moyenne à faible, constructions plutôt en retrait des voies).
- **Uc** : Secteur réservé à l'accueil des activités économiques.
- **Ue** : Secteur réservé aux équipements collectifs.
- **Uv** : Urbanisation « villageoise ». Un sous secteur "UVp" identifie les villages des Vaux et le Faubourg rue de Loches / rue St Mesmin, pour lesquels l'implantation du bâti est particulière.

La zone **AU** est constituée de **5 secteurs** : **2AU (2AUb, 2AUL), 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUe** ; le préfixe (1 ou 2) précise notamment un phasage d'urbanisation dans le temps :

- **2AU** : zone d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à Modification ou Révision du P.L.U; la vocation plus précise n'est pas encore déterminée ;
2AUb : idem, mais dont la vocation prévue est la même que 1AUb ci après ;
2AUL : idem, mais dont la vocation prévue est d'accueillir une urbanisation liée aux loisirs et au tourisme.
- **1AUa** : Secteur d'extension d'urbanisation à court terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et apparenté au secteur Ua (opérations groupées assez denses).
- **1AUb** : Secteur d'extension d'urbanisation à court terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et apparenté au secteur Ub (prédominance pavillonnaire). Le sous secteur 1 AUbb identifie une petite opération en bordure de la vallée de la Manse
- **1AUc** : Secteur d'extension d'urbanisation à court terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et apparenté au secteur Uc (accueil d'activités économiques). (1AUcc : sous-secteur dédié uniquement aux activités commerciales et tertiaires)
- **1AUe** : Secteur d'extension d'urbanisation à court terme sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble réservé à l'accueil d'équipements collectifs (équipements publics, scolaires, sportifs, de loisirs,...).

La zone **A** ne comprend pas de secteur indicé ; pour les constructions nouvelles, seules sont autorisées les constructions exclusivement agricoles et les logements de fonction des agriculteurs. Le changement de destination du bâti existant (ancien et de qualité) n'est possible que s'il est réalisé par un exploitant agricole en activité, dans le cadre de l'agritourisme par exemple, en lien avec son exploitation.

La zone **N** est constituée de **4 secteurs** :

- **N strict** : Secteur à dominante naturelle : préservation des milieux naturels, des sites et des points de vue. Il y a peu de constructions existantes, et aucune construction nouvelle n'est autorisée sauf les extensions limitées des habitations et les annexes aux habitations.
Nj : Espaces spécifiques de jardins, et espaces naturels de faible ampleur dans le tissu urbain et aux abords immédiats de celui-ci. **Njc** : secteurs principalement occupés par des jardins potagers ; **Nju** : jardins publics, espaces verts non cultivés en milieu urbain.
- **Nd** : Edifices de caractère non protégés au titre des monuments historiques, et espaces associés (parcs, etc...) : les constructions nouvelles et changements de destination sont possibles, mais

seulement pour un usage lié à l'habitation, au tourisme, au loisir et à la culture, en ne compromettant pas la qualité des éléments naturels et bâtis qui contribuent à l'identité du lieu ; l'extension des constructions existantes doit respecter le caractère de l'architecture monumentale ; un permis de démolir est exigé dans ce secteur.

- **Nh** : Secteur de hameaux : à l'exception des sous secteurs Nha et NhL, aucune construction nouvelles n'est autorisée, sauf l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes à ces habitations ; le changement de destination du bâti existant représentant un patrimoine de qualité est possible sous conditions.
Nha : sous -secteur identifiant une activité non agricole dans l'espace rural.
NhL : sous-secteur dans lequel les habitations nouvelles sont admises.
- **NL** : Secteur réservé aux aménagements de loisirs et de tourisme dans un cadre naturel. Seules sont possibles les installations liées aux terrains de camping caravanage existants et leurs extensions, les aménagements et les petits édifices favorisant la fréquentation touristique (abri information, aires de stationnement paysagées, sanitaires,...), l'extension des constructions existantes, en ne compromettant pas la qualité des éléments naturels contribuant à l'identité du lieu.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uv

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres de protection des Monuments Historiques ;
- Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques tous travaux modifiant l'aspect extérieur (y compris les ravalements et peintures de façades) doivent être soumis à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits;
- Les défrichements en dehors des espaces boisés classés sont soumis à autorisation
- Dans les secteurs présumés sous cavés, un étude de sol pourra être prescrite préalablement à toute occupation ou utilisation du sol (voir Titre I - article 10).

ARTICLE Uv 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination :
 - industrielle,
 - d'entrepôt,
 - agricole ;
- Le stationnement isolé de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »), ainsi que les garages collectifs de caravanes;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (type Parc Résidentiel de Loisirs) ;
- Les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...) ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition (ferrailles, déchets...) et de véhicules désaffectés ;
- Les parcs d'attraction ;
- La construction de dépendances avant la réalisation de l'habitation principale ;
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

ARTICLE Uv 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua 1 sont admises à condition de ne présenter aucun danger , de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, et de respecter l'échelle villageoise des lieux.**
- **Sont en outre admis sous réserve du respect de conditions particulières :**

- les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- l'abri de jardin détaché de l'habitation principale ne doit pas excéder 20m² d'emprise au sol et 3,00 mètres de hauteur.
- la reconstruction après sinistre d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...) est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte ;

ARTICLE Uv 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale et, éventuellement, par une voie de desserte ou un passage, dans des conditions répondant à son importance et à sa destination, ainsi qu'aux conditions de circulation du quartier.

3.2 - Accès

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R.111.4 du Code de l'Urbanisme).

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.

3.3 - Voirie

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Uv 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le rejet au réseau collectif des eaux résiduaires d'origine autre que domestique (installations classées notamment) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (collecteur, fossé ou caniveau).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 - Autres réseaux

Les branchements et réseaux nouveaux (téléphone, électricité, gaz...), doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

ARTICLE Uv 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

6.1 - Dans le secteur Uv

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale existantes, à élargir ou à créer. Dans le cas d'une voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

Lorsque l'entrée dans le bâtiment nécessite un emmarchement, le débordement de ce dernier sur l'espace public ne doit pas approcher la chaussée circulaire à moins de 1,40 mètres .

Exceptions :

En dehors des linéaires de voies précisément désignés aux documents graphiques, des implantations différentes peuvent être admises dans les conditions suivantes :

- avec un retrait maximum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement lorsque cette implantation est liée au parti architectural ou au prolongement des constructions contiguës, à condition de respecter la continuité visuelle de la rue (voir croquis en annexe) ;
- avec un retrait plus important lorsque la continuité visuelle de la rue est assurée en limite de voie par un bâtiment existant (construction nouvelle en second rang), ou par un mur de clôture d'une hauteur minimale de 2,00 mètres, existant ou prévu dans le projet de construction ; la hauteur maximale de ce mur est guidée par la cohérence avec l'environnement immédiat.
- les constructions à usage d'annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à la voie ; elles doivent respecter l'harmonie avec les constructions voisines ; les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction.

Des implantations différentes peuvent également être admises dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie avec les constructions voisines :

- travaux destinés à améliorer l'hygiène d'un local (extensions de faible ampleur pour création de sanitaires par exemple) ;
- extension, réhabilitation, surélévation de bâtiments édifiés avant la date d'approbation du P.L.U. qui ne respectent pas les règles précédentes ;
- impératifs techniques dûment justifiés liés à la destination de la construction et rendant impossible le respect des règles précédentes (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipements d'infrastructures,...).

Terrain situé entre deux voies

La règle d'implantation à l'alignement s'applique pour la rue qui comporte déjà la meilleure unité d'implantation à l'alignement. Pour l'autre voie, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

6.2 - Dans le sous-secteur Uvp

L'implantation des constructions doit être étudiée au cas par cas en fonction de l'environnement immédiat, de l'accessibilité, du relief, de la perception visuelle. Des dispositions, tels que murs de soutènement, constructions adossées, etc... pourront être imposées, et des implantations en retrait et en position « surplombante » pourront être interdites.

ARTICLE Uv 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Implantation par rapport aux limites latérales

7.1.1 - Pour les linéaires de voies précisément désignés aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

7.1.2 - Pour les autres voies

Sauf contradiction avec l'environnement immédiat, les constructions nouvelles doivent être implantées sur une limite latérale au moins.

Lorsqu'une construction édifiée à l'alignement n'est pas implantée sur les deux limites latérales, la continuité visuelle des façades doit être assurée à l'alignement par un mur de clôture d'une hauteur minimale de 2,00 mètres, par un porche ou tout élément de maçonnerie ornemental. La hauteur maximale de ce mur est guidée par la cohérence avec l'environnement immédiat.

7.1.3 Exceptions

- les constructions à usage d'annexes peuvent être implantées sur les limites ou en retrait par rapport à celles ci ; elles doivent respecter l'harmonie avec les constructions voisines.
- les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3,00 mètres.

7.2 - Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Sauf pour les limites avec les zones A et N, et celles comportant un boisement à respecter, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite ou en retrait par rapport aux limites dans le respect de l'harmonie avec les constructions voisines.

Sauf exception justifiée par la configuration du bâti et l'exiguïté du terrain, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux zones A et N, et respecter les haies repérées aux documents graphiques.

ARTICLE Uv8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale :

- si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies éclairant des pièces habitables, à la hauteur au faîtage ou à l'acrotère du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres ;
- lorsque aucune des façades en vis-à-vis ne comporte de baie éclairant des pièces habitables, et sous réserve que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie soient satisfaites, à la moitié de la hauteur au faîtage ou à l'acrotère, avec un minimum de trois mètres.

Des distances supérieures peuvent être exigées en fonction de leur ampleur pour les bâtiments à usage d'activités.

Des distances inférieures peuvent être admises, sous réserve que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie soient satisfaites et qu'il ne soit pas porté atteinte à la qualité de l'environnement :

- pour des aménagements destinés à l'amélioration du confort sanitaire ;
- pour les piscines.

ARTICLE Uv 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Uv 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée :

- pour celles implantées à moins de 5,00 mètres de l'alignement, à partir du point de la voie situé dans l'axe de la façade ;
- pour celles implantées à plus de 5,00 mètres de l'alignement, à partir du sol naturel avant tous travaux d'aménagement, à l'aplomb de l'égout ou du faîtage dans l'axe de la façade ou du pignon.

Les locaux techniques, les éléments de superstructures (cheminées, antennes, cages d'ascenseurs,...) et de modénature (lucarnes,...) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

10.1 - Règles générales

La hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple).

Sauf exception justifiée par l'harmonie ci avant ou avec une construction contiguë, la hauteur des constructions ne peut excéder

- 6,00 mètres à l'égout et 10,00 mètres au faîtage dans le cas général ;
- 4,00 mètres à l'égout et 8,00 mètres au faîtage pour les constructions édifiées sur une limite séparative autre qu'avec les zones A ou N
- 3,00 mètres à l'égout et 6,00 mètres au faîtage pour les constructions édifiées sur une limite séparative avec les zones A ou N
- 3,00 mètres à l'égout et 6,00 mètres au faîtage pour les annexes non accolées au bâtiment principal et comprises dans la bande de 3,00 mètres à partir de la limite séparative.

10.2 - Exceptions

- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général ou collectifs.
- Le niveau du faîtage de la construction édifiée sur la parcelle 163 (haut du Petit Vaux) ne devra pas dépasser celui de la construction existante voisine (parcelle 169).

ARTICLE Uv 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappels : des prescriptions plus contraignantes peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France en fonction des projets dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

11.1 - Généralités

L'implantation et l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant aux sites ou aux paysages urbains.

Les projets d'architecture contemporaine peuvent déroger à certaines règles concernant la volumétrie, les matériaux et les couleurs, à condition d'une bonne intégration au cadre bâti et paysager.

Les éléments d'architecture étrangers à la région (linteaux, jambages, poutres apparentes,..., en bois ou brique) sont interdits sauf s'il s'agit de la restauration d'éléments existants très anciens et de qualité.

Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. Les interventions sur ces constructions (rénovation, réhabilitation, extension) doivent respecter les éléments identitaires existants : volumétrie, percements, tonalités.

11.2 - Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

Tout mouvement de terre autour d'une construction est strictement interdit.

11.2.1 Dans le secteur Uv, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètres le niveau du terrain naturel ou de la voie publique au point le plus élevé de celui-ci dans l'emprise de la construction.

L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit se faire en harmonie avec celle des constructions voisines.

11.2.2 Dans le sous-secteur Uvp

- Si la pente du terrain est inférieure ou égale à 5 % :

Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,20 mètre le niveau du terrain naturel au point le plus élevé de celui-ci dans l'emprise de la construction.

- Si la pente du terrain est supérieure à 5 % :
 - l'adaptation au terrain doit être réalisée en déblai éventuellement par redans.
 - le plancher haut du rez-de-chaussée doit être implanté à :
 - . 0,20 mètres au plus au-dessus du niveau le plus élevé du terrain naturel dans l'emprise de la construction, ou de la voie publique au droit de la construction dans le cas d'une implantation à moins de 5 mètres de l'alignement ;
 - . 2,00 mètres au plus au-dessus du niveau le plus bas du terrain naturel dans l'emprise de la construction.
 - si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus de 1,20 mètre le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.
 - un léger mouvement de terre de pente très douce, 10 % maximum, peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.
 - d'autres dispositions peuvent être admises dans le cas de terrains dont la pente dépasse 15%.

11.3 - Façades

Les façades doivent être traitées d'une seule façon avec une même unité de matériaux. Un soubassement en pierres de taille peut toutefois être admis.

A l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages, les percements des façades tournées vers un espace public doivent être plus hauts que larges. Ils doivent en outre reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Sont seuls autorisés dans le cas d'architecture traditionnelle :

- les parements de pierre naturelle, avec mêmes caractéristiques que les parements anciens en pierre de taille. Les proportions régionales doivent être respectées, notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m). Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre ;

- les enduits légèrement grattés ou talochés présentant un aspect similaire à celui d'un enduit à la chaux teinté par le sable, de teinte « tuffeau clair ». Un échantillonnage de teintes acceptées est consultable en mairie ;
- les enduits peints de teinte « tuffeau clair » ou dans une nuance approchant les teintes constatées dans le voisinage immédiat.
- pour les dépendances n'ayant pas de façade directement sur la rue, les bardages bois de couleur naturelle claire ou peints en nuances gris clair ou beige clair.
- pour les édifices anciens réalisés en moellons (notamment les dépendances), les enduits « à pierres vues ».
- pour la rénovation et l'extension de bâtiments d'activités comportant ce type de matériau en façade, le bardage métallique, à condition d'offrir des qualités d'aspect satisfaisantes : bardage neuf prélaqué ou peint, bardage ancien repeint si nécessaire.

Sauf justification par une architecture contemporaine, pour les réfections et extensions de bâtiments existants, les matériaux employés doivent être identiques à ceux de l'existant. Si le matériau existant n'est pas satisfaisant (tôle ondulée par exemple), il doit être remplacé par un matériau en harmonie avec les constructions voisines.

11.4 - Toitures

11.4.1 - Pentés - Débords

- Les toitures doivent comporter deux pans.

Un nombre supérieur de pans peut être autorisé s'il est justifié par la localisation de la construction (angle de rues par exemple) , ou par l'harmonie avec une construction contiguë de qualité.

Un seul pan peut être autorisé dans le cas :

- d'extension « en appentis » d'un bâti existant,
 - de dépendances adossées à un bâti existant ou à un mur de soutènement,
 - de construction dont la largeur en pignon est inférieure à 4,00 mètres.
- La pente générale doit s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place, et doit être au minimum de :
 - 40° pour les habitations,
 - 30° pour les annexes,
 - 20° pour les bâtiments d'activité, les extensions de bâti existant "en appentis",
 - 20° pour les annexes de moins de 4 mètres de largeur de pignon ou adossées à un bâti ou à un mur de soutènement ; dans ce cas les annexes peuvent n'avoir qu'un pan

Des éléments de toitures terrasses peuvent être admis lorsqu'ils sont justifiés par la composition architecturale ; par exemple : ouvrages de surface inférieure à 20m² constituant une liaison entre des volumes plus importants, terrasses-jardins,etc...

- Les châssis de toiture doivent être encastrés. Sur le bâti ancien de caractère, leur nombre sera la plus possible limité coté espace public.
- Les saillies de toiture en pignon sont interdites.
- Le nombre de pans et les pentes de toitures des annexes et abris de jardin de moins de 10 m² ne sont pas réglementés.
- les panneaux solaires pour production d'énergie renouvelable sont autorisés. S'ils sont implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public, ils doivent s'intégrer complètement dans le pan de toiture.

11.4.2 - Matériaux

Sont autorisés, en harmonie avec les bâtiments voisins :

- l'ardoise naturelle de format maximum 32 cm x 22 cm,
- la petite tuile plate (minimum 70 -75/ m²), d'aspect vieilli (non uniformément rouge), ainsi que les matériaux d'aspect équivalent aux précédents.

L'emploi de "tuiles cornières" de rive n'est pas admis

Pour les réfections et extensions de bâtiments existants, les matériaux employés doivent être identiques à ceux de l'existant. Si le matériau existant n'est pas satisfaisant (tôle ondulée par exemple), il doit être remplacé par un matériau en harmonie avec les constructions voisines.

Pour les bâtiments d'activités, les bacs métalliques de teinte ardoise peuvent être en outre autorisés

11.5 - Lucarnes

D'une manière générale, les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local. Leur couverture doit être à deux ou trois pans; le fronton doit être en bois, maçonnerie, ou pierre.

Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et être de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales de l'étage immédiatement inférieur.

Les lucarnes doivent être réalisées dans le plan de la façade.

Sont interdits :

- - les lucarnes rampantes et les lucarnes dites "en chien" assis,
- - les houteaux de plus de 0,60 mètre de hauteur,
- - les remplissages des tympans en briques.

11.6 - Menuiseries

- Bois, PVC et aluminium, sont acceptés. Toutefois, pour les bâtiments de caractère, et à proximité des édifices « monuments historiques », le bois peut être exigé, et les persiennes interdites.
- Les dimensions des éléments apparents d'ossature des baies vitrées doivent être proportionnées avec celles de la baie elle-même, en se rapprochant le plus possible de l'aspect obtenu avec le bois.
- La teinte des menuiseries doit rester en harmonie avec les enduits des façades ;
 - pour les portes d'entrée, portes pleines d'étage (en haut d'escalier, fermetures de lucarnes,...) des teintes foncées sont admises : bordeaux, carmin, vert.
 - pour les autres menuiseries, la teinte chêne naturel et les teintes pastel dans les nuances de gris bleuté ou gris vert sont admises.

Exceptionnellement, d'autres tonalités peuvent être possibles en harmonie avec le voisinage et le contexte.

11.7 - Vérandas

Elles doivent être composées harmonieusement avec la volumétrie du bâti.

Si elles sont entièrement vitrées avec des éléments d'ossature métallique fins, il n'y a pas de règles particulières ;

Dans les autres cas, elles sont assimilées à une véritable extension de la construction existante. Il faut alors rechercher une composition d'ensemble, et respecter les règles de façades, toitures et menuiseries ci-avant.

11.8 - Clôtures

- Si la clôture comporte un mur il peut être

- un mur plein droit, ou à redans si le terrain est en pente ;
- un mur-bahut droit ou à redans lorsque le terrain est en pente, de 0,80 à 1,20 mètres de hauteur, surmonté par exemple par une grille pour les clôtures sur rue, ou un grillage sur piquets métalliques pour les clôtures en limites séparatives.

Le matériau doit être de la pierre, ou un matériau enduit, de la teinte du tuffeau clair de Touraine.

- Sauf dans les cas de murs contribuant à assurer la continuité visuelle depuis l'espace public ou prolongeant des murs existants d'une hauteur supérieure, la hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.
- Les murs anciens de qualité et les haies existantes en limites de propriétés (sur voies et espaces publics comme en limites séparatives) doivent être conservés, un percement d'ampleur limitée (4 m maximum) étant autorisé.
- Sont interdites : les clôtures en éléments de ciment moulé, en tubes métalliques, les lices quel que soit le matériau, les formes et les structures compliquées.

11.9 - Abris de jardin

Pour être considérés comme tels, les édifices doivent avoir une surface inférieure à 20 m² et une hauteur inférieure à 3,00 mètres.

Ceux vus en premier plan depuis l'espace public doivent être réalisés comme une construction principale, selon l'ensemble des prescriptions de l'article 11

Dans les autres situations, les parois peuvent être en maçonnerie enduite (enduit teinté), enduite et peinte, ou en bois, de teinte plutôt sombre dans les tons de gris ou verts et la couverture doit être en ardoises, ou en bardeaux bitumés ton ardoise. Une couverture en toiles plates peut être admise dans le cas où la construction principale est déjà couverte avec ce matériau.

ARTICLE Uv 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

12.2 - Règles de stationnement

Il est exigé :

- **Pour les logements :**
 - type 1, 2 et 3 pièces : au minimum 1 place de stationnement par logement ;
 - type 4 pièces et plus : au minimum 2 places de stationnement par logement ;
 - logements réalisés avec aides de l'Etat : 1 place de stationnement par logement ;
- **Pour le commerce :** 1 place de stationnement par 15 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m²;
- **Pour le commerce :** une place de stationnement par 15 m² de surface de vente *lorsque celle-ci est supérieure à 100 m²,*
- **Pour l'hôtellerie :** une place de stationnement pour 2 chambres ;

- **Pour les restaurants** : 2 places de stationnement par 20 m² de salle à manger ;
- **Pour les bureaux et services** : une place de stationnement par 15 m² de S.H.O.N. lorsque celle-ci est supérieure à 60 m² ;

12.3 - Exceptions :

- Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de bâti ancien (changement de destination, extensions limitées, aménagement de combles, ...).

- Dans le cas où des constructions existantes sont démolies pour édifier une construction neuve, les places de stationnement calculées théoriquement selon l'exigence ci-avant, sont réputées déjà acquises.

- En cas d'impossibilité de réaliser ces places sur le terrain ou sur un terrain proche, les solutions suivantes peuvent être autorisées en application de l'article L.421-3 - alinéa 4, du Code de l'Urbanisme :

- acquisition de places dans un parc privé voisin ;
- concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- participation pour la réalisation de parc public de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE Uv 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Dans le sous secteur Uvp, la végétation existante doit être conservée.

ARTICLE Uv 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. n'est pas réglementé

