

PLU

COMMUNE DE SAINT-ETIENNE DE CHIGNY (37)



RAPPORT DE PRESENTATION

1a



**Projet de modification simplifiée n°1 du
PLU**

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil métropolitain du 24 juin 2024

Contexte général de la modification simplifiée

La commune de Saint-Etienne-de-Chigny est actuellement sous le régime du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 mai 2019 par Tours Métropole Val de Loire compétente en matière d'urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme est un outil de planification qui peut être amené à évoluer afin de s'adapter aux nécessaires et diverses évolutions et mutations à mettre en œuvre ou qui sont initiées dans l'intérêt général.

A ce jour, le PLU de Saint-Etienne-de-Chigny a fait l'objet de trois mises à jour par arrêtés en date du :

- 26 mai 2019, en vue d'annexer au dossier du PLU de Saint-Etienne-de-Chigny les plans des secteurs de droit de préemption urbain définis par délibération du Conseil métropolitain en date du 20 mai 2019 ;
- 5 novembre 2019, en vue de faire figurer au PLU de Saint-Etienne-de-Chigny le décret du 4 juin 2018 portant classement parmi les sites du département d'Indre-et-Loire de l'ensemble formé par le château, le coteau, les varennnes, l'aqueduc et la Loire à Luynes, communes de Berthenay, Fondettes, Luynes, Saint-Etienne-de-Chigny et Saint-Genouph et modifiant la liste et le plan des servitudes d'utilité publique ;
- 31 août 2022, en vue d'annexer au dossier du PLU de Saint-Etienne-de-Chigny le règlement local de publicité intercommunal (RLPi) approuvé par délibération du Conseil Métropolitain en date du 21 juin 2022.

Dans le cas présent, sur demande du Maire de Saint-Etienne-de-Chigny par courrier du 6 novembre 2023, Tours Métropole Val de Loire a décidé d'engager une modification simplifiée après en avoir informé les conseillers métropolitains en date du 11 décembre 2023. Cette dernière a pour objet :

- Dans la zone UB, la mise en cohérence des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques avec le zonage du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ;
- Dans la zone 1AU, la modification de certaines dispositions du règlement écrit relatives aux règles d'implantation par rapport à la voirie et aux emprises publiques, par rapport aux clôtures et aux places de stationnement afin d'assurer une continuité avec le règlement de la Zone d'Aménagement Concertée des Terres Noires qui s'appliquait sur la zone avant la clôture de cette dernière.
- La modification de certaines dispositions du règlement écrit relatives aux aspects extérieurs des constructions (sens des bardages et couleurs des menuiseries) ;
- Dans la zone Nei, la modification des destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisés en cohérence avec le PPRI ;
- Dans la zone Ne, la modification des destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisés ;

- La rectification d'une erreur matérielle et d'une faute d'orthographe dans le règlement et d'une faute d'orthographe dans le rapport de présentation (tome 2).

Explication du choix de procédure

Les évolutions envisagées, rappelées ci-dessus, entre dans le champ de la procédure de modification simplifiée telle que définie par l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les autres cas que ceux mentionnés par l'article L.153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure est à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

S'agissant uniquement de modifications du règlement littéral et de rectifications d'erreurs matérielles ou orthographiques, les évolutions envisagées ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et n'en changent pas les orientations. Il ne s'agit pas non plus :

- De réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A), ou une zone naturelle et forestière (N) ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) qui, dans les six ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les évolutions envisagées n'entrent donc pas dans le champ d'application de la révision ni de la révision allégée (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

Il ne s'agit pas non plus de créer une ou des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) emportant déclaration de projet.

Enfin, les évolutions prévues n'entrent pas dans le champ d'une modification de droit commun, puisqu'elles ne prévoient ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construction dans une zone donnée, résultant de l'ensemble des règles du PLU, ni une diminution des possibilités de construire, ni une réduction de la superficie d'une zone U ou AU.

Par conséquent, s'agissant donc d'autres modifications du règlement littéral que celles prévues par l'article L.151-28 et d'une rectification d'erreurs matérielles ou d'orthographe, la procédure de modification simplifiée est requise. Cette procédure de modification simplifiée est détaillée à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme et dispose que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, [...] et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. [...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. [...] »

Enfin, les modifications et rectifications prévues n'ont pas d'incidence notable prévisible sur les sites Natura 2000 de la commune ou des communes voisines, ni sur l'environnement de manière plus générale. En effet, les évolutions apportées ont un caractère mineur et soit :

- touchent aux zones urbaines (UB) sans en changer l'économie générale ;
- n'ont aucune implication pour l'environnement ni l'utilisation et l'occupation des sols ;
- modifient à la marge les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisés en zones naturelles tout en restant dans des cas déjà prévus et autorisés par le PPRI (Nei), ou déjà prévus pour d'autres bâtiments « nécessitant la proximité immédiate de l'eau » (Ne).

Les évolutions envisagées ne remettent donc pas en question l'évaluation environnementale qui a été faite lors de l'élaboration du PLU.

Présentation des modifications réglementaires

REGLEMENT - AVANT

Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

- UA : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver : le Pont de Bresme et le Vieux Bourg.
 - o Un sous-secteur UAc a été créé, identifiant l'urbanisation ancienne du coteau du Pont de Bresme et du Quai de Loire au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation patrimoniales visant à préserver ce patrimoine identitaire, à prendre en compte le risque de mouvements de terrain et à protéger le patrimoine faunistique et floristique de cette entité sont à respecter.
 - o Un indice « i » identifie les parcelles qui s'inscrivent dans les enveloppes réglementaires du zonage du PPRi Val de Tours – Val de Luynes. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi Val de Tours – Val de Luynes doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) : la règle la plus contraignante s'applique.

Les objectifs des dispositions réglementaires : maintenir la mixité fonctionnelle du centre-bourg et conserver les composantes de la forme urbaine : densité, implantations, hauteur, formes architecturales et préserver la qualité architecturale qui concourent à la grande qualité du Pont de Bresme, du Quai de Loire et du Vieux Bourg.

[...]

UA8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Les façades

- Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des constructions environnantes et tenir compte du caractère patrimonial de la zone.
- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement

préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :
 - pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
 - pour les extensions de constructions existantes,
 - pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
 - pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.
- Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
- La pose des bardages doit être verticale.

[...]

Les ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.
- Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée.
- En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

[...]

Dispositions applicables à la zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

- zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions du plateau, de la continuité du Vieux-Bourg et de la Queue de Merluce, au sein desquelles l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée.

o Un indice « i » identifie les parcelles qui s'inscrivent dans les enveloppes règlementaires du zonage du PPRi Val de Tours – Val de Luynes. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions règlementaires du PPRi Val de Tours – Val de Luynes doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) : la règle la plus contraignante s'applique.

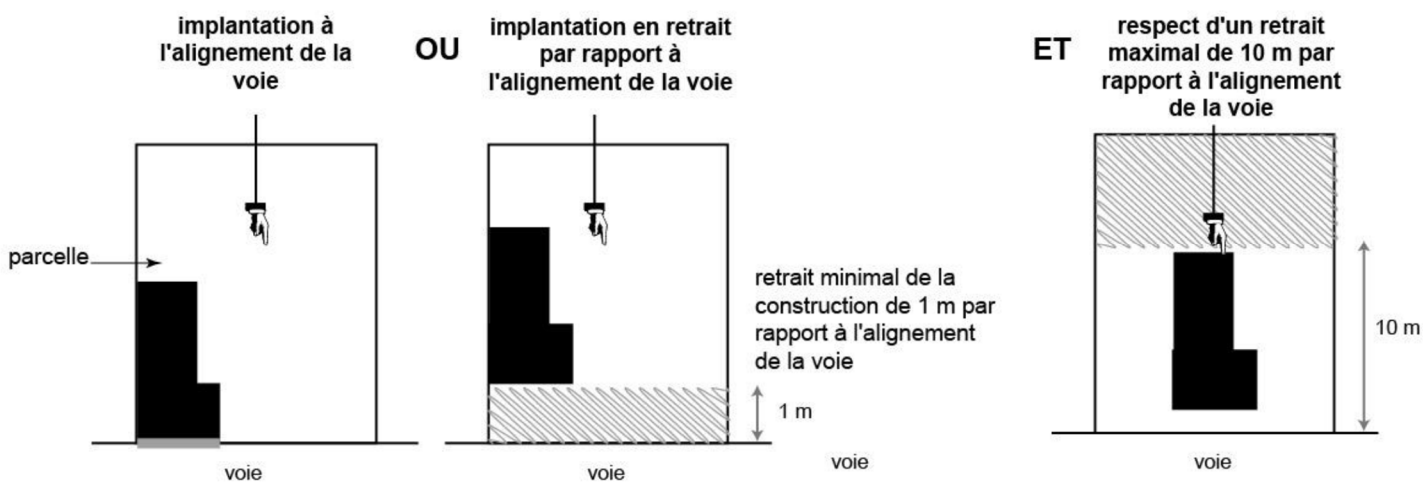
[...]

UB4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, **les constructions** (façade entière, pignon, un retour de la construction, un point d'accroche) **doivent s'implanter pour permettre une évolutivité de l'utilisation de la parcelle :**

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à la voie,
- en respectant un retrait maximal de 10 mètres.

Schéma illustratif :



Des implantations différentes seront autorisées uniquement en cas de construction d'annexes à l'habitation ou pour les constructions existantes, afin de permettre l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation : l'extension pourra alors être réalisée en continuité du bâti existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

[...]

UB8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Les façades

- Les matériaux et coloris utilisés doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.
- Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.
- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé 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 ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.
- Les bardages bois sont autorisés. Ils pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

[...]

Les ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.
- Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée. Les menuiseries peuvent conserver toutefois un aspect couleur bois, sans recevoir de vernis ou de lasure brillants.
- En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

[...]

Les clôtures

- Les murs traditionnels doivent être préservés, y compris dans les secteurs indicés « i ».
- Si une clôture est édifiée sur rue, en dehors des secteurs indicés « i », elle doit faire l'objet d'un traitement qualitatif, en harmonie avec les matériaux de composition des façades et les couleurs des menuiseries. Celle-ci doit être constituée : Si une clôture est réalisée, en dehors des secteurs « i », elle doit être constituée par :
- - Soit par des haies d'essences locales. Les haies mono-spécifiques sont interdites en dehors des charmilles.
- - Soit par des murs
- - Soit par des grilles / grillages doublés ou non d'une haie
- - Soit par tout autre dispositif ajouré avec ou sans mur bahut.
- La hauteur maximale est fixée à 1,50 m sur rue et 1,80 m sur limite séparative.
- Dans les secteurs indicés « i », les clôtures nouvelles doivent respecter le règlement du PPRi Val de Tours – Val de Luynes.

[...]

UB10 - STATIONNEMENT

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

[...]

Dispositions applicables de la zone UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée prioritairement à l'accueil d'équipements dans le domaine des sports, des loisirs, de la culture, de l'enseignement...

- UE : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant au pôle d'équipement principal de la commune situé sur le Pont de Bresme (mairie, écoles, bibliothèque, salle polyvalente, futur city-stade ...). Cette zone englobe une habitation.

Les objectifs des dispositions règlementaires : permettre l'évolution des équipements déjà en place, voire l'installation de nouveaux.

[...]

UE8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Les façades

Pour les constructions d'habitations existantes :

- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.
- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :
 - pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
 - pour les extensions de constructions existantes,
 - pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
 - pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.
- Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
- La pose des bardages doit être verticale.

Pour les autres constructions :

- Les matériaux de façade doivent être choisis afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant, et afin de s'intégrer dans l'environnement.

[...]

Les ouvertures et menuiseries

Pour les constructions d'habitations existantes :

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.
- Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée.
- En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

Pour les autres constructions :

Article non réglementé.

[...]

Dispositions applicables de la zone UY

CARACTERE DE LA ZONE

- **UY:** La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités industrielles et artisanales de rayonnement local. Elle correspond aux zones d'activités existantes situées sur le hameau de la Queue de Merluce.

Les objectifs des dispositions réglementaires : Permettre le développement des activités existantes et l'accueil de nouvelles de rayonnement local.

[...]

UY8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Les façades

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.
- La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :
- Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
- Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige, ...)

[...]

Dispositions applicables de la zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

- **1AU:** zones à urbaniser à vocation mixte (habitat, équipements, activités, services) correspondant au secteur du territoire destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme situé entre la ZAC des Terres Noires et le lotissement des Terres Rouges. Au sein de celle-ci, les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble.

Les objectifs des dispositions règlementaires : répondre aux besoins en constructions à court terme, favoriser la mixité sociale et la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement.

[...]

1AU4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments devront respecter les éléments qui contribuent à la valeur universelle du Val de Loire UNESCO sur le territoire.

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, les constructions (façade entière, pignon, un retour de la construction, un point d'accroche) doivent s'implanter pour permettre une évolutivité de l'utilisation de la parcelle :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à la voie,
- en respectant un retrait maximal de 10 mètres.

Des implantations différentes seront autorisées uniquement en cas de construction d'annexes à l'habitation ou pour les constructions existantes, afin de permettre l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation : l'extension pourra alors être réalisée en continuité du bâti existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

[...]

1AU8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Les façades

- Les matériaux et coloris utilisés doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.
- Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé 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 ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.
- Les bardages bois sont autorisés. Ils pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

[...]

Les ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.
- Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée. Les menuiseries peuvent conserver toutefois un aspect couleur bois, sans recevoir de vernis ou de lasure brillants.
- En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

[...]

Dispositions applicables de la zone A

CARACTERE DE LA ZONE

- **zones agricoles, dites zones « A »**, correspondant aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur Ap délimitant une entité agricole non constructible correspondant à la partie du plateau de la Croix de la Chappe située au sud du Chemin des Ruaux, afin de préserver les vues vers Tours et les coteaux de la rive gauche de la Loire, conformément à la Valeur Universelle Exceptionnelle

(VUE) du Val de Loire qui permet à ce site paysager sensible d'être en cours de classement parmi « l'Ensemble constitué par le Château, les coteaux, les varennnes, l'aqueduc et la Loire à Luynes ».

Les objectifs des dispositions réglementaires sont :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.
- ne pas porter atteinte à la VUE dans le secteur Ap

[...]

A8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Les façades

- Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des constructions environnantes.

Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.
- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :
 - pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
 - pour les extensions de constructions existantes,
 - pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
 - pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.
- Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
- La pose des bardages doit être verticale.

Pour les autres constructions :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
 - Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.
 - La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :
 - Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
 - Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige...)
- [...]

Les ouvertures et menuiseries

Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.
- Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée.
- En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

Pour les autres constructions :

Article non réglementé.

[...]

Dispositions applicables de la zone N

CARACTERE DE LA ZONE

- **zones naturelles et forestières, dites zones « N »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestiers.

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- ⇒ Le secteur Nc, identifiant les fronts boisés et flancs de coteaux présents en surplomb de la Vallée de la Loire, le long de la route de la Chappe et en remontant le long de la Vallée de la Bresme. Sur ces secteurs, toute construction nouvelle est interdite et des règles moins strictes que dans les EBC encadreront la gestion des boisements. De plus, des prescriptions particulières permettront les travaux et le changement de destination sur l'ensemble des sites troglodytes.
- ⇒ Le secteur Ne, identifiant les espaces naturels comportant des équipements publics : le théâtre de verdure, les ateliers municipaux et l'île Buda. Sur ce secteur, un assouplissement des règles est prévu afin de favoriser la gestion et l'évolution de ces équipements.
- ⇒ Le secteur Nt, identifiant le domaine de Beauvois, principal pôle touristique de la commune. Sur ce secteur, un assouplissement des règles est prévu afin de favoriser le développement de l'activité touristique sur place.
- ⇒ Le secteur Ny, identifiant l'emprise de l'activité du Carroi Jaune. Sur ce secteur, un assouplissement des règles permettra le développement de l'activité économique de l'établissement.

o Un indice « i » identifie les parcelles qui s'inscrivent dans les enveloppes règlementaires du zonage du PPRi Val de Tours – Val de Luynes. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions règlementaires du PPRi Val de Tours – Val de Luynes doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) : la règle la plus contraignante s'applique.

Les objectifs des dispositions réglementaires sont, au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, de permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations.

[...]

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

N1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article N-2.

N2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

- sont admises, dans l'ensemble la zone Ne, hors enveloppe réglementaire du zonage du PPRI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics nécessaire à une activité de loisirs nécessitant la proximité immédiate de l'eau ;
- Les structures provisoires à usage de loisirs, tourisme et activités commerciales qui leur sont directement liées ;
- Les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- Les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable et ne pas créer de remblais ;

- sont admises, dans la zone Nei, située dans l'enveloppe réglementaire du zonage du PPRI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics en dehors des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (équipements sportifs...) ;

[...]

N8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Les façades

- Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des constructions environnantes.

Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.
- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :
 - pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
 - pour les extensions de constructions existantes,
 - pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
 - pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.
- Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
- La pose des bardages doit être verticale.

Pour les autres constructions :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.
- La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :
 - Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément

de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;

- Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige...)

[...]

Les ouvertures et menuiseries

Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.
- Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée.
- En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

Pour les autres constructions :

Article non réglementé.

Les clôtures

Les murs traditionnels existants doivent être préservés.

Pour les constructions isolées, seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Les talus plantés,
- Les grillages doublés d'une haie vive, (sauf interdiction liée aux règles du PPRi). La maille des grillages devra être large afin de favoriser le passage de la faune (type grillage à moutons).

Pour le secteur Nc, les clôtures devront prendre en compte la topographie.

[...]

RAPPORT DE PRESENTATION TOME 2 - AVANT

[...]

P74

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Nt, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension mesurée des constructions existantes à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - o Que l'augmentation de l'emprise au sol de l'ensemble des extensions autorisées ne dépasse pas 10% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du présent PLU ;
 - o Qu'elle n'entrave pas le développement des activités existantes sur le site ;
 - o Que l'extension soit réalisée dans le respect des volumes et des matériaux de la construction d'origine ;
- Habitations légères de loisir, d'une superficie limitée à 40 m²
- Le changement de destination de constructions existantes, pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique ;
- La destruction de construction non identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et la reconstruction d'une construction à destination d'hébergement touristique ou à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de l'emprise de la construction détruite ;
- les constructions et installations d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (équipements sportifs...) ;
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- Les aires de stationnement liées à une activité autorisée sur la zone.

[...]

REGLEMENT - APRES

Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

- UA : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver : le Pont de Bresme et le Vieux Bourg.
 - o Un sous-secteur UAc a été créé, identifiant l'urbanisation ancienne du coteau du Pont de Bresme et du Quai de Loire au sein duquel des Orientations d'Aménagement et de Programmation patrimoniales visant à préserver ce patrimoine identitaire, à prendre en compte le risque de mouvements de terrain et à protéger le patrimoine faunistique et floristique de cette entité sont à respecter.
 - o Un indice « i » identifie les parcelles qui s'inscrivent dans les enveloppes réglementaires du zonage du PPRi Val de Tours – Val de Luynes. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRi Val de Tours – Val de Luynes doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) : la règle la plus contraignante s'applique.

Les objectifs des dispositions réglementaires : maintenir la mixité fonctionnelle du centre-bourg et conserver les composantes de la forme urbaine : densité, implantations, hauteur, formes architecturales et préserver la qualité architecturale qui concourent à la grande qualité du Pont de Bresme, du Quai de Loire et du Vieux Bourg.

[...]

UA8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Les façades

- Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des constructions environnantes et tenir compte du caractère patrimonial de la zone.
- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.

- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :
 - pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
 - pour les habitations dont l'ossature est en bois et ce sans nécessaire association avec d'autres matériaux,
 - pour les extensions de constructions existantes,
 - pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
 - pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.
 - Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
 - La pose des bardages doit être verticale en cas de remise en état des bardages existants et pour toute nouvelle construction y compris les abris de jardin et quand bien même la pose des bardages existants serait horizontale.
- [...]

Les ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.
- Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée.

Le blanc n'est pas autorisé en cas de réhabilitation complète des menuiseries de l'habitation principale ni pour les annexes non accolées. Toutefois, lorsque les menuiseries d'une habitation principale sont blanches et ont été autorisées, le blanc pourra être autorisé en cas de modification partielle des menuiseries de l'habitation principale, en cas d'extension de celle-ci et pour les annexes accolées.
- En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

Dispositions applicables à la zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

- zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions du plateau, de la continuité du Vieux-Bourg et de la Queue de Merluce, au sein desquelles l'implantation des constructions est moins spécifiquement règlementée.

o Un indice « i » identifie les parcelles qui s'inscrivent dans les enveloppes règlementaires du zonage du PPRi Val de Tours – Val de Luynes. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions règlementaires du PPRi Val de Tours – Val de Luynes doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) : la règle la plus contraignante s'applique.

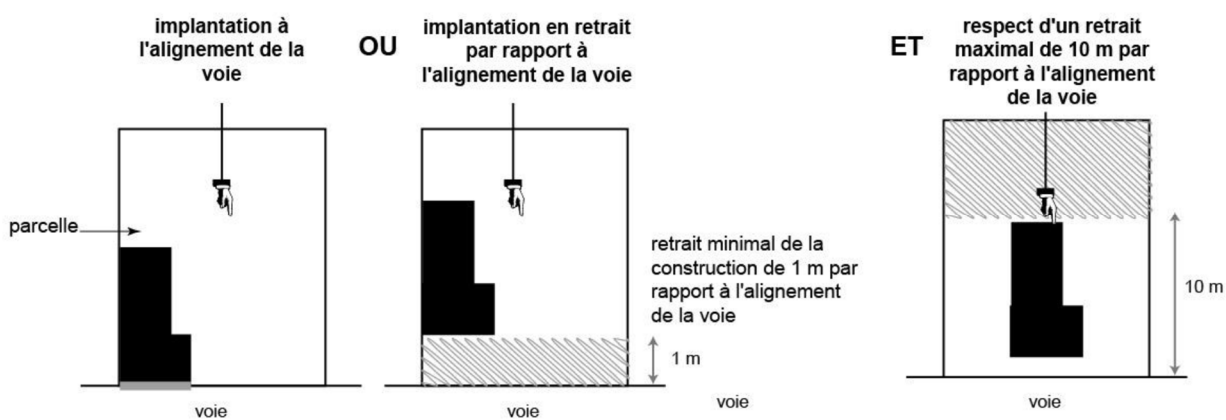
[...]

UB4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, **les constructions** (façade entière, pignon, un retour de la construction, un point d'accroche) **doivent s'implanter pour permettre une évolutivité de l'utilisation de la parcelle :**

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à la voie,
- en respectant un retrait maximal de 10 mètres.

Schéma illustratif :



Des implantations différentes seront autorisées :

- en cas de construction d'annexes à l'habitation ou pour les constructions existantes, afin de permettre l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation : l'extension pourra alors être réalisée en continuité du bâti existant ;
- dans les cas où une construction, même principale, serait située sur une parcelle en partie comprise dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val de Loire Val de Luynes (PPRI). Alors, il est possible d'implanter la construction au-delà du retrait maximal de 10m si cela est de nature à sortir la construction du périmètre du PPRI. En cas de division parcellaire, cette dérogation ne s'applique que pour la parcelle restant en partie comprise dans le périmètre du PPRI.

Dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée des Terres Noires (voir l'annexe 062), les annexes à l'habitation, à l'exception des abris de jardin, doivent s'implanter à l'alignement des voies.

En zone UB, le long du chemin de la Maurière, les constructions et leurs annexes, y compris les abris de jardin, doivent s'implanter en retrait avec un recul minimum de 5 mètres à la voie tout en respectant un retrait maximal de 10 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

[...]

UB8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Les façades

- Les matériaux et coloris utilisés doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.
- Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.
- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé 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 ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.
- Les bardages bois sont autorisés. Ils pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.

- La pose des bardages doit être verticale en cas de remise en état des bardages existants et pour toute nouvelle construction y compris les abris de jardin et quand bien même la pose des bardages existants serait horizontale [...]

Les ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée.

Le blanc n'est pas autorisé en cas de réhabilitation complète des menuiseries de l'habitation principale ni pour les annexes non accolées. Toutefois, lorsque les menuiseries d'une habitation principale sont blanches et ont été autorisées, le blanc pourra être autorisé en cas de modification partielle des menuiseries de l'habitation principale, en cas d'extension de celle-ci et pour les annexes accolées.

- Les menuiseries peuvent conserver toutefois un aspect couleur bois, sans recevoir de vernis ou de lasure brillants.
- En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

[...]

Les clôtures

- Les murs traditionnels doivent être préservés, y compris dans les secteurs indicés « i ».
- Si une clôture est édifiée sur rue, en dehors des secteurs indicés « i », elle doit faire l'objet d'un traitement qualitatif, en harmonie avec les matériaux de composition des façades et les couleurs des menuiseries. Celle-ci doit être constituée : Si une clôture est réalisée, en dehors des secteurs « i », elle doit être constituée par :
 - Soit par des haies d'essences locales. Les haies mono-spécifiques sont interdites en dehors des charmilles.
 - Soit par des murs
 - Soit par des grilles / grillages doublés ou non d'une haie
 - Soit par tout autre dispositif ajouré avec ou sans mur bahut.
- La hauteur maximale est fixée à 1,50 m sur rue et 1,80 m sur limite séparative.

- Dans les secteurs indicés « i », les clôtures nouvelles doivent respecter le règlement du PPRi Val de Tours – Val de Luynes.
- Dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté des Terres Noires (voir l'annexe 062), si une clôture est réalisée, elle doit faire l'objet d'un traitement qualitatif, en harmonie avec les matériaux de composition des façades et les couleurs des menuiseries. Celle-ci doit être constituée :
 - Soit par des haies non monospécifiques à l'exception des haies de charmilles
 - Soit par des grilles / grillages doublé(e)s de haies non monospécifiques à l'exception des haies de charmilles.

[...]

UB10 - STATIONNEMENT

Se référer aux règles qui s'appliquent sur toutes les zones.

Dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée des Terres Noires (voir annexe 062), les places de stationnements de 5 mètres sur 5 implantées à l'alignement de voies doivent être conservées ou restituées. Elles ne peuvent être closes. Elles peuvent en revanche être couvertes d'un dispositif léger (pergola par exemple) à condition qu'il soit support d'installations permettant la production d'énergies renouvelables.

Dispositions applicables de la zone UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée prioritairement à l'accueil d'équipements dans le domaine des sports, des loisirs, de la culture, de l'enseignement...

- UE : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant au pôle d'équipement principal de la commune situé sur le Pont de Bresme (mairie, écoles, bibliothèque, salle polyvalente, futur city-stade ...). Cette zone englobe **quelques habitations**.

Les objectifs des dispositions réglementaires : permettre l'évolution des équipements déjà en place, voire l'installation de nouveaux.

[...]

UE8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Les façades

Pour les constructions d'habitations existantes :

- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. Le ton et la mise en oeuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.
- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :
 - pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
 - pour les habitations dont l'ossature est en bois et ce sans nécessaire association avec d'autres matériaux,
 - pour les extensions de constructions existantes,
 - pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
 - pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.
- Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
- La pose des bardages doit être verticale en cas de remise en état des bardages existants et pour toute nouvelle construction y compris les abris de jardin et quand bien même la pose des bardages existants serait horizontale.

Pour les autres constructions :

Les matériaux de façade doivent être choisis afin de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant, et afin de s'intégrer dans l'environnement.

[...]

Les ouvertures et menuiseries

Pour les constructions d'habitations existantes :

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée.

Le blanc n'est pas autorisé en cas de réhabilitation complète des menuiseries de l'habitation principale ni pour les annexes non accolées. Toutefois, lorsque les menuiseries d'une habitation principale sont blanches et ont été autorisées, le blanc pourra être autorisé en cas de modification partielle des menuiseries de l'habitation principale, en cas d'extension de celle-ci et pour les annexes accolées.

- En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

Pour les autres constructions :

Article non réglementé.

[...]

Dispositions applicables de la zone UY

CARACTERE DE LA ZONE

- **UY:** La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités industrielles et artisanales de rayonnement local. Elle correspond aux zones d'activités existantes situées sur le hameau de la Queue de Merluche.

Les objectifs des dispositions réglementaires Permettre le développement des activités existantes et l'accueil de nouvelles de rayonnement local.

[...]

UY8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Les façades

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.
- **La pose des bardages doit être verticale en cas de remise en état des bardages existants et pour toute nouvelle construction quand bien même la pose des bardages existants serait horizontale.**
- La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :
- Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
- Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige,...)

[...]

Dispositions applicables de la zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

- **1AU:** zones à urbaniser à vocation mixte (habitat, équipements, activités, services) correspondant au secteur du territoire destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme situé entre la ZAC des Terres Noires et le lotissement des Terres Rouges. Au sein de celle-ci, les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble.

Les objectifs des dispositions règlementaires : répondre aux besoins en constructions à court terme, favoriser la mixité sociale et la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement.

[...]

1AU4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments devront respecter les éléments qui contribuent à la valeur universelle du Val de Loire UNESCO sur le territoire.

Pour l'implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile et le long des emprises publiques, les constructions (façade entière, pignon, un retour de la construction, un point d'accroche) doivent s'implanter pour permettre une évolutivité de l'utilisation de la parcelle :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à la voie,
- en respectant un retrait maximal de 10 mètres.

Des implantations différentes seront autorisées uniquement en cas de construction d'annexes à l'habitation ou pour les constructions existantes, afin de permettre l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles d'implantation : l'extension pourra alors être réalisée en continuité du bâti existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

[...]

1AU8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Les façades

- Les matériaux et coloris utilisés doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux.

- Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.
- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont donc interdites. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé 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 ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.
- Les bardages bois sont autorisés. Ils pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
- La pose des bardages doit être verticale en cas de remise en état des bardages existants et pour toute nouvelle construction y compris les abris de jardin quand bien même la pose des bardages existants serait horizontale.

[...]

Les ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.
Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée. **Le blanc n'est pas autorisé en cas de réhabilitation complète des menuiseries de l'habitation principale ni pour les annexes non accolées. Toutefois, lorsque les menuiseries d'une habitation principale sont blanches et ont été autorisées, le blanc pourra être autorisé en cas de modification partielle des menuiseries de l'habitation principale, en cas d'extension de celle-ci et pour les annexes accolées.**
- Les menuiseries peuvent conserver toutefois un aspect couleur bois, sans recevoir de vernis ou de lasure brillants.
- En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

[...]

Dispositions applicables de la zone A

CARACTERE DE LA ZONE

- **zones agricoles, dites zones « A »**, correspondant aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un sous-secteur Ap délimitant une entité agricole non constructible correspondant à la partie du plateau de la Croix de la Chappe située au sud du Chemin des Ruaux, afin de préserver les vues vers Tours et les coteaux de la rive gauche de la Loire, conformément à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du Val de Loire qui permet à ce site paysager sensible d'être en cours de classement parmi « l'Ensemble constitué par le Château, les coteaux, les varennes, l'aqueduc et la Loire à Luynes ».

Les objectifs des dispositions réglementaires sont :

- protéger les terres et les exploitations agricoles,
- permettre une diversification de l'activité agricole (gîte rural, chambre d'hôtes...) et le prolongement de l'activité agricole (transformation de la production, vente directe...),
- favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.
- ne pas porter atteinte à la VUE dans le secteur Ap

[...]

A8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Les façades

- Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des constructions environnantes.

Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.
- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :
 - pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,

- pour les habitations dont l'ossature est en bois et ce sans nécessaire association avec d'autres matériaux,
- pour les extensions de constructions existantes,
- pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
- pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.
- Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
- La pose des bardages doit être verticale en cas de remise en état des bardages existants et pour toute nouvelle construction y compris les abris de jardin et quand bien même la pose des bardages existants serait horizontale.

Pour les autres constructions :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
 - Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.
 - La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :
 - Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
 - Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige...)
- [...]

Les ouvertures et menuiseries

Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.

Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée. **Le blanc n'est pas autorisé en cas de réhabilitation complète des menuiseries de l'habitation principale ni pour les annexes non accolées. Toutefois, lorsque les menuiseries d'une habitation principale sont blanches et ont été**

autorisées, le blanc pourra être autorisé en cas de modification partielle des menuiseries de l'habitation principale, en cas d'extension de celle-ci et pour les annexes accolées.

- En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

Pour les autres constructions :

Article non réglementé.

[...]

Dispositions applicables de la zone N

CARACTERE DE LA ZONE

- **zones naturelles et forestières, dites zones « N »**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels ou forestiers.

Comme le permet l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la zone N fait l'objet de « Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- ⇒ Le secteur Nc, identifiant les fronts boisés et flancs de coteaux présents en surplomb de la Vallée de la Loire, le long de la route de la Chappe et en remontant le long de la Vallée de la Bresme. Sur ces secteurs, toute construction nouvelle est interdite et des règles moins strictes que dans les EBC encadreront la gestion des boisements. De plus, des prescriptions particulières permettront les travaux et le changement de destination sur l'ensemble des sites troglodytes.
- ⇒ Le secteur Ne, identifiant les espaces naturels comportant des équipements publics : le théâtre de verdure, les ateliers municipaux et l'île Buda. Sur ce secteur, un assouplissement des règles est prévu afin de favoriser la gestion et l'évolution de ces équipements.
- ⇒ Le secteur Nt, identifiant le domaine de Beauvois, principal pôle touristique de la commune. Sur ce secteur, un assouplissement des règles est prévu afin de favoriser le développement de l'activité touristique sur place.
- ⇒ Le secteur Ny, identifiant l'emprise de l'activité du Carroi Jaune. Sur ce secteur, un assouplissement des règles permettra le développement de l'activité économique de l'établissement.

o Un indice « i » identifie les parcelles qui s'inscrivent dans les enveloppes règlementaires du zonage du PPRi Val de Tours – Val de Luynes. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions règlementaires du PPRi Val de Tours – Val de Luynes doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRi en pièces annexes du dossier de PLU) : la règle la plus contraignante s'applique.

Les objectifs des dispositions réglementaires sont, au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, de permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions et installations.

[...]

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, ISAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

N1 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans l'article N-2.

N2 – DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Schéma illustratif pour l'implantation des annexes autorisée

- sont admises, dans l'ensemble la zone Ne, hors enveloppe réglementaire du zonage du PPRI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics nécessaire à une activité de loisirs ~~nécessitant la proximité immédiate de l'eau~~ ;
- Les structures provisoires à usage de loisirs, tourisme et activités commerciales qui leur sont directement liées ;
- Les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- Les parcs de stationnement liés à une construction ou installation autorisée dans le secteur, les espaces dévolus au stationnement au sens strict devant être revêtus par un matériau perméable et ne pas créer de remblais ;

- sont admises, dans la zone Nei, située dans l'enveloppe réglementaire du zonage du PPRI, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics en dehors des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (équipements sportifs...);
- Sous réserve des prescriptions du PPRI, les installations liées ou nécessaires au fonctionnement des activités de sports, de loisirs et de tourisme dont notamment les structures légères d'accueil d'activités commerciales associées aux loisirs et tourisme...

[...]

N8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

Les façades

- Les matériaux et coloris utilisés doivent s'intégrer harmonieusement à ceux des constructions environnantes.

Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

- Les enduits doivent au maximum affleurer les éléments d'encadrement. Les surépaisseurs sont donc interdites ainsi que les enduits à pierre vue. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur ou cassé) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement ou une finition différente présentant une teinte équivalente ou plus claire.
- Les bardages bois (ou tout matériau d'aspect similaire) sont autorisés :
 - pour les habitations nouvelles sous réserve de s'inscrire en association avec d'autres matériaux (pierre, enduit) et de représenter une surface inférieure à ceux-ci,
 - pour les habitations dont l'ossature est en bois et ce sans nécessaire association avec d'autres matériaux,
 - pour les extensions de constructions existantes,
 - pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...),
 - pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone.
- Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants.
- La pose des bardages doit être verticale en cas de remise en état des bardages existants et pour toute nouvelle construction y compris les abris de jardin et quand bien même la pose des bardages existants serait horizontale.

Pour les autres constructions :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
 - Les façades doivent jouer sur la sobriété des matériaux. Des matériaux différents peuvent permettre de jouer sur les volumes pour dissocier le volume principal des autres.
 - La teinte des bardages devra tenir compte de la volumétrie des constructions :
 - Afin d'en réduire l'impact visuel, les volumes importants (emprise au sol supérieure à 200 m²), devront opter pour des couleurs plutôt neutres et foncées ; l'utilisation de plusieurs couleurs peut néanmoins être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, sous réserve de préserver une unité colorimétrique à la construction ;
 - Les volumes de moindre importance pourront opter pour des teintes plus claires (gris clair, beige...)
- [...]

Les ouvertures et menuiseries

Pour les constructions traditionnelles, habitations et bâtiments accessoires :

- Les ouvertures et les menuiseries doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture de la construction.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.
Les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues : gris clair, gris-bleu, gris-vert, vert, rouge sang de boeuf, vert foncé, brun foncé, gris foncé, bleu-gris foncé, beige.... En cas d'extension, la même couleur de menuiserie que la construction existante pourra être utilisée **Le blanc n'est pas autorisé en cas de réhabilitation complète des menuiseries de l'habitation principale ni pour les annexes non accolées. Toutefois, lorsque les menuiseries d'une habitation principale sont blanches et ont été autorisées, le blanc pourra être autorisé en cas de modification partielle des menuiseries de l'habitation principale, en cas d'extension de celle-ci et pour les annexes accolées.**
- En cas de pose de volets roulants, les coffres ne doivent pas être visibles de l'extérieur.

Pour les autres constructions :

Article non réglementé.

Les clôtures

Les murs traditionnels existants doivent être préservés.

Pour les constructions isolées, seuls sont autorisés les types de clôtures suivants :

- Les talus plantés,

- Les grillages doublés d'une haie vive, (sauf interdiction liée aux règles du PPRi). La maille des grillages devra être **large** afin de favoriser le passage de la faune (type grillage à moutons).

Pour le secteur Nc, les clôtures devront prendre en compte la topographie.

[...]

RAPPORT DE PRESENTATION TOME 2 – APRES

[...]

P74

- sont admises, dans l'ensemble de la zone Nt, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension mesurée des constructions existantes à usage non lié à l'agriculture, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - o Que l'augmentation de l'emprise au sol de l'ensemble des extensions autorisées ne dépasse pas 10% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du présent PLU ;
 - o Qu'elle n'entrave pas le développement des activités existantes sur le site ;
 - o Que l'extension soit réalisée dans le respect des volumes et des matériaux de la construction d'origine ;
- Habitations légères de loisir, d'une superficie limitée à 40 m²
- Le changement de destination de **constructions** existantes, pour les destinations d'habitation ou d'hébergement touristique ;
- La destruction de construction non identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et la reconstruction d'une construction à destination d'hébergement touristique ou à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de l'emprise de la construction détruite ;
- les constructions et installations d'intérêt collectif ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur (équipements sportifs...);
- les équipements d'accompagnement liés aux occupations ou utilisations du sol existantes ou autorisées dans le secteur qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique,...) ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ;
- Les aires de stationnement liées à une activité autorisée sur la zone.

[...]