

## 6. LA ZONE AU

*L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.*

Les zones 1AU correspondent à des zones d'extension urbaine faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). La zone 1AU est découpée en plusieurs secteurs selon la vocation principale de ce dernier :

- Le secteur 1AUe à vocation principale d'équipements ;
- Le secteur 1AUh à vocation principale d'habitat ;
- Le secteur 1AUm à vocation mixte ;
- Le secteur 1AUz à vocation principale d'économie.

Certains secteurs d'urbanisation ont été ciblés pour un développement à plus long terme du territoire. Ces sites, classés en 2AU sur le zonage du PLUi devront faire l'objet d'une modification du présent document pour permettre leur ouverture à l'urbanisation. C'est lors de cette modification que sera présentée une réglementation relative à l'aménagement du secteur en question. Ainsi, les zones 2AU du PLUi ne font pas l'objet d'un règlement.

**Les dispositions réglementaires applicables à la zone AU comprennent cumulativement :**

- **Les dispositions écrites précisées ci-après ;**
- **Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.**

**En outre les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées dans un lien de compatibilité.**

**Dans les secteurs faisant partie d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), d'une AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable) ou d'un PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations), se référer aux règlements de ceux-ci.**

### 6.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### 6.1.1. Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	1AUe	1AUh	1AUm	1AUz	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	x	x	x	x	
	exploitation forestière	x	x	x	✓	Voir conditions énoncées pour le secteur 1AUz
Habitation	logement	✓	✓	✓	✓	Voir conditions énoncées pour les secteurs 1AUe et 1AUz
	hébergement	x	✓	✓	x	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	x	✓	✓	✓	Voir conditions énoncées pour les secteurs 1AUh et 1AUm
	restauration	x	✓	✓	✓	Voir conditions énoncées pour les secteurs 1AUh et 1AUm
	commerce de gros	x	x	x	✓	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	x	✓	✓	Voir conditions énoncées pour les secteurs 1AUh et 1AUm
	hébergement hôtelier et touristique	✓	x	✓	✓	
	cinéma	x	x	x	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	x	x	✓	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	x	x	✓	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	
	salles d'art et de spectacles	✓	x	x	✓	
	équipements sportifs	✓	x	✓	✓	
	autres équipements recevant du public	✓	x	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	x	x	x	✓	
	entrepôt	x	x	x	✓	
	bureau	x	x	✓	✓	
	centre de congrès et d'exposition	✓	x	✓	✓	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans les secteurs 1AUe, 1AUh, 1AUm ou 1AUz.

### 6.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'habitat léger et/ou mobile ;
- les dépôts inertes de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les aires de camping-cars sauf sur les secteurs 1AUe et 1AUm.

### 6.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Dans les secteurs 1AUh et 1AUm sont admises les constructions à usage « **d'artisanat et commerce de détail** » ou « **restauration** », nécessaires à la vie et à la commodité des habitants à condition qu'elles ne génèrent pas d'importantes nuisances olfactives, sonores, visuelles et/ou de trafic qui seraient incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Dans les secteurs 1AUh et 1AUm sont admises les constructions à usage « **d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » à condition que le bâtiment d'activité soit au sein même ou adjacent en au moins un point à l'habitation et que l'activité ne génère pas d'importantes nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Dans les secteurs 1AUe et 1AUz, sont admises les constructions à usage « **d'habitation** » sous réserve de cumuler les conditions suivantes :
  - la présence permanente d'une personne est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements à vocation économique ou des services généraux implantés sur la zone ;
  - **Et** le logement est intégré au sein même de l'emprise du bâtiment d'activités sous réserve que l'activité économique le permette. Si l'activité économique ne le permet pas, aucune construction à usage d'habitation n'est autorisée.
  - **Et** que la surface de plancher de l'habitation ne soit pas supérieure à un tiers de la surface de plancher de la totalité du bâtiment, sans excéder 100m<sup>2</sup>.

En cas de cessation d'activité économique, l'usage d'habitation cesse.

- Dans le secteur 1AUz sont admises les constructions à usage d'exploitation forestière à condition que l'installation soit une activité de transformation.

### 6.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions réglementaires sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## 6.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, ...), si des raisons techniques font que les règles ci-dessous ne peuvent s'appliquer. Leur architecture et implantation ne doivent alors pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.*

### 6.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

#### → **Hauteur des constructions**

*La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, ne sont pas réglementées.*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

#### Dans les secteurs 1AUh et 1AUm :

- la hauteur des constructions à usage d'habitation avec toiture en pente ne peut excéder 3 niveaux (Rdc + 1 + combles aménageables).
- la hauteur des constructions à usage d'habitation avec toiture-terrasse ne peut excéder 2 niveaux (Rdc + 1).
- la hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 5 mètres au faitage.
- la hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

#### **Dispositions particulières :**

Dans le cas où des constructions implantées sur un parcellaire adjacent à l'unité foncière dépassent les 3 niveaux, la hauteur maximale des nouvelles constructions pourra excéder 3 niveaux sans dépasser la hauteur au faitage des constructions existantes implantées sur un parcellaire adjacent.

#### Dans le secteur 1AUe et 1AUz :

La hauteur maximale des nouvelles constructions n'est pas réglementée.

#### → **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Dans les secteurs 1AUe, 1AUh et 1AUm :

Les nouvelles constructions devront s'implanter soit :

- adjacentes aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.
- en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées.

#### Dans le secteur 1AUz :

L'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées n'est pas réglementée.

### ***Dispositions particulières :***

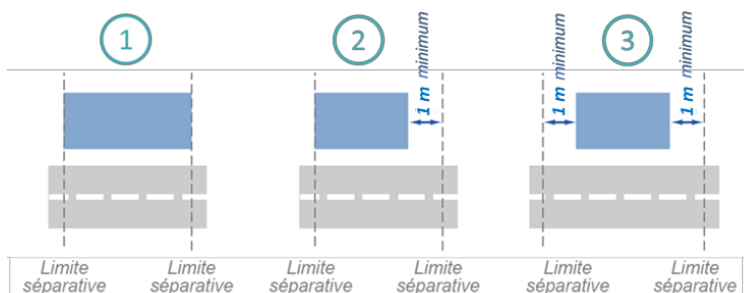
Sur le secteur économique des Saulniers II (en 1AUz) à Sainte-Maure-de-Touraine, la disposition de recul par rapport aux voies départementales est réduite à 10m par rapport à l'alignement de l'emprise publique de la route départementale 760, la route départementale 108 et des voies longeant le secteur des Saulniers II.

#### **→ Implantation par rapport aux limites séparatives**

##### Dans les secteurs 1AUe, 1AUh et 1AUm :

Les nouvelles constructions doivent être implantées soit :

- adjacentes aux limites séparatives (cas n°1) ;
- adjacentes à une limite séparative (cas n°2) en respectant un retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'autre limite séparative ;
- en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (cas n°3).



### ***Dispositions particulières :***

Des implantations différentes que celles mentionnées précédemment peuvent être autorisées dans les cas suivants, à condition de respecter l'harmonie avec les constructions voisines et de pas occasionner une gêne pour la sécurité routière :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- En cas d'impossibilités techniques dûment justifiées pour les annexes et les garages ;
- En cas d'impératifs ou d'impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...) ;
- Pour les installations de production d'énergie renouvelable.

##### Dans le secteur 1AUz :

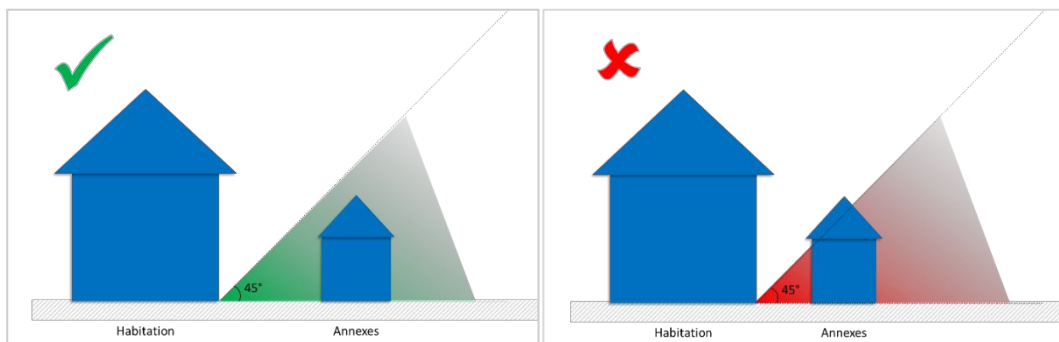
L'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

#### **→ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

##### Dans les secteurs 1AUh et 1AUm :

Pour les constructions non contiguës sur une même propriété il est recommandé de les implanter de telle manière à ce que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (schéma ci-après).

Toutefois pour la façade la moins ensoleillée cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.



Dans les secteurs 1AUe et 1AUz :

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, pour permettre l'ensoleillement des baies des pièces principales et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Il est imposé une distance minimum de 5 mètres lorsque les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ne peuvent être satisfaites par ailleurs.

### 6.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### → Principes généraux

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, de l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. [décret n°2011-830 du 12 juillet 2011](#)<sup>6</sup> pris pour l'application des articles [L.111-6-2](#), [L.128-1](#) et [L.128-2](#) du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les équipements techniques (transformateurs, compteurs, citernes de combustibles non enterrées...) devront être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

<sup>6</sup>Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sur la construction, doivent faire l'objet d'une installation soignée au niveau de la façade ou de la toiture.

### → **Façades**

Les secteurs 1AUe et 1AUz ne sont pas concernés par les dispositions concernant les façades.

Les matériaux nouveaux, les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

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 ou ocré 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 présentant une teinte plus claire. En cas de maisons mitoyennes correspondant à des unités foncières différentes, le traitement des façades peut être différencié (couleur et texture des enduits et menuiseries).

Les bardages seront d'une teinte choisie dans le nuancier du Règlement (cf. annexe de ce règlement) dans les couleurs les plus foncées (au niveau des deux dernières colonnes du nuancier) ou des gris vert et des gris bleu. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle ou être traités à la chaux. Les bardages bois ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Afin de respecter les dispositions traditionnelles, la pose des bardages bois ou d'aspect bois devra être privilégiée à la verticale.

Sont interdits :

- l'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- l'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.

### → **Menuiseries**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

### → **Toitures**

Les secteurs 1AUe et 1AUz ne sont pas concernés par les dispositions concernant les toitures.

Dans le cas de formes architecturales de facture contemporaine, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien, les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°.

Des pentes plus faibles, voire des toitures terrasses, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, abri de jardin, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.

Les toitures des extensions et annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse, et être en harmonie (par leur aspect ou leur teinte) avec la toiture de l'habitation principale.

Sont interdits :

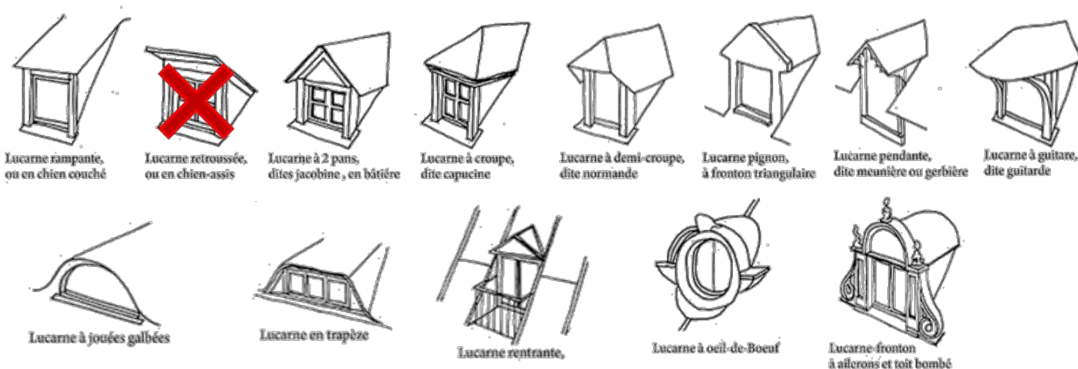
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes.
- L'emploi de rouleau bitumé n'ayant pas l'aspect de l'ardoise ou de la tuile plate.

### **Dispositions particulières :**

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.
- Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes

### **→ Lucarnes**

Sont interdites les lucarnes retroussées (en chien assis).



### **→ Clôtures**

#### **Généralités**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les dispositions relatives à la hauteur des clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêts généraux. Une hauteur de clôture supérieure à celles exprimée ci-après pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, des essences locales devront être utilisées (cf. Annexe C : Plantations).

#### **Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte le portail et les poteaux attenants, limités à une hauteur de 2,40 mètres. Une hauteur de clôture supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine et d'une clôture ajourée, la hauteur de la clôture pleine est limitée à 0,80 mètre.



Sont interdites les utilisations :

- De toile tissée ou déroulée ;
- De plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,60 mètre sauf dans les secteurs 1AUe et 1AUz.
- De matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

- Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; une hauteur supérieure pourra être autorisée si cela est justifié par un mode particulier d'utilisation du sol, des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

Est interdit l'utilisation de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

Lorsque la zone 1AU jouxte les zones N, A et secteurs déclinés, il conviendra d'utiliser une haie, une haie dominante avec clôture bois naturel ou une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-contre à titre d'illustration).

Les clôtures pleines de type plaque béton (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,60 mètre) ou panneaux pleins sont interdites dans ce cas.



**Dispositions particulières :**

Il est autorisé la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant ;

Il est autorisé la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de disposition réglementaire particulière.

6.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations).

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;

- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter les débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### 6.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les [dispositions générales](#) du présent règlement écrit.