

ZONE AUg Modification°2

La zone urbaine : AUg

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone AUg correspond au site de l'écoquartier de la Guignardière.

L'aménagement sera étudié de façon globale sur l'ensemble de la zone et devra tenir compte de l'OAP de la zone qui définit les principes suivants :

Les principaux objectifs du développement futur de ce secteur sont :

- aménager un quartier mixte, durable et intégré à son environnement ;
- contribuer à la mixité sociale et générationnelle ;
- offrir un programme varié en typologie de logements à coût maîtrisé ;
- réduire la place de l'automobile et mailler le réseau de voies et de cheminements ;
- faire de la trame végétale un élément structurant du quartier assurant la transition entre les espaces urbains au nord et à l'est et les espaces naturels et agricoles à l'ouest et au sud ;
- aménager des espaces verts conciliant préservation de la biodiversité, gestion alternative des eaux pluviales et accueil de la population (aires de jeux, jardins, découverte de la nature) ;
- mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti sur le site et en périphérie ;
- privilégier des formes urbaines compactes s'intégrant dans le site et son environnement ;
- concevoir des espaces et des bâtiments économes en ressources naturelles et adaptées au changement climatique.

AUg-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- 1.2. le stationnement sur terrain nu de caravanes soumis à autorisation et la construction de garages collectifs de caravanes ;
- 1.3. les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- 1.4. les dépôts d'anciens véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures...
- 1.5. les installations et constructions nouvelles à usage industriel à condition qu'elles soient incompatibles avec la proximité de l'habitat.

AUG-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions que :

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ainsi que l'extension ou l'aménagement des activités existantes soient implantées en rez-de-chaussée.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances.

L'opération dans son ensemble devra comporter un minimum de 25% de logement sociaux.

Les espaces situés sous la ligne à haute-tension seront traités en espaces verts de faible hauteur, plantations arbustives ou prairie.

Les antennes de radiotéléphonie, si elles sont nécessaires, devront être intégrées sur des constructions existantes ou à défaut sur des pylônes de forme monotube multi opérateur, à l'intégration cohérente avec l'environnement et les constructions.

Dans les zones de terrains argileux, toutes les mesures pour garantir la solidité de l'ouvrage et des canalisations compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation, seront prises dans les opérations de constructions et d'aménagement.

Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

AUG-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie La desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public est conditionnée au respect des règles ci-après :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct par la voie publique ou d'un accès par une voie privée, ou d'une servitude de passage.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, leurs dimensions, caractéristiques techniques, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, ou de se raccorder à d'autres voiries ou desserte

Les accès et les voiries devront tenir compte des principes d'aménagements définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Guignardière.

**AUg-ARTICLE 4 :
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

La desserte des terrains par les réseaux est conditionnée au respect des règles ci-après :

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

4.2. Assainissement**4.2.1 Eaux usées**

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

4.2.2 Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite à l'échelle de la zone AUg vers le réseau public ne peut dépasser de 3l/s/ha.

Afin de répondre à cette règle les eaux pluviales pourront être stockées dans des ouvrages de rétention (noues paysagères, bassins, structures-réservoirs enterrées, etc.) limitant le débit de fuite avant raccordement au collecteur public.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées de noues végétalisées étanches avant rejet au réseau (filtration primaire). Les revêtements semi-perméables tels que les dalles engazonnées sont autorisés, sous condition d'étanchéité et de la mise en place d'un drain, afin de ne pas engendrer de phénomènes de transfert de polluants dans les sols.

4.3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir les fourreaux pour permettre la desserte des constructions par les réseaux de communications numériques optiques depuis les voies ou emprises publiques.

**AUg-ARTICLE 5 :
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

**AUg-ARTICLE 6 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET
EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies sont les suivantes :

6.1. Pour les habitats collectifs, intermédiaires, commerces, services :

Les constructions sont à l'alignement des voies ou emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation générale.

Des retraits ponctuels du bâtiment sont possibles en fonction de l'architecture développée.

6.2. Pour les maisons en bande (dites maisons de ville) :

Les constructions sont en retrait de 3 mètres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

**AUg-ARTICLE 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES**

7.1. L'implantation et l'orientation des constructions devront permettre d'optimiser les apports solaires et de réduire les déperditions thermiques.

**AUg-ARTICLE 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1. L'implantation et l'orientation des constructions les unes par rapport aux autres devront permettre d'optimiser les apports solaires et de réduire les déperditions thermiques

**AUg-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

AUg-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est soumise au respect des règles ci-après :

10. 1. Habitations intermédiaires, collectives

R+2 avec possibilité d'attique ou d'émergences en toitures ponctuelles liées à l'habitation (escaliers, abris de jardins.).

10.2. Maisons individuelles

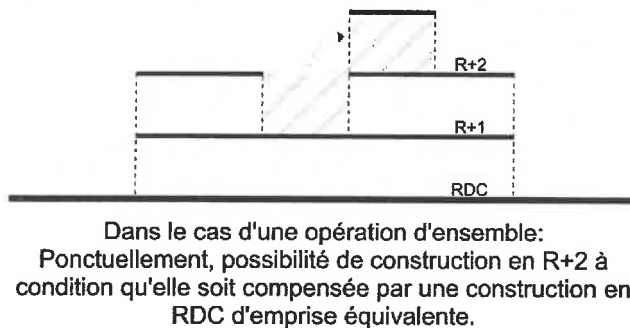
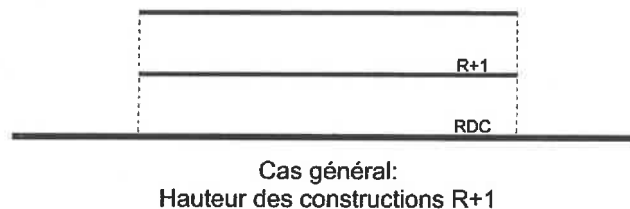
La hauteur maximale des constructions sera de R+1 en tout point du bâtiment avec possibilité de comble ou d'attique.

10.3. Maisons en bande dites maisons de villes

La règle est constituée d'éléments écrits et graphiques :

La hauteur maximale des constructions sera de R+1 en tout point du bâtiment. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, possibilité de R+2 ponctuel compensé par une surface équivalente en RDC.

La règle graphique est la suivante :



10.4. Bâtiments annexes

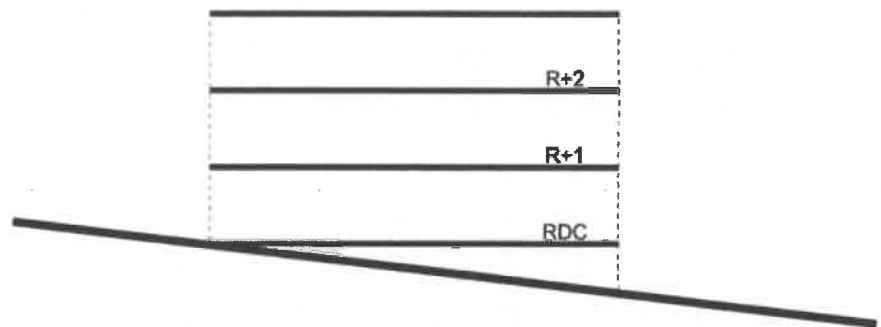
Les bâtiments annexes dissociés de l'habitat principal ne peuvent excéder 3m à l'égout de toiture.

10.5. Terrains en pentes

La règle est constituée d'éléments écrits et graphiques :

En cas de terrain en pente, la hauteur se mesure au point le plus haut du terrain après travaux en tout point du bâtiment sans dépasser 3 niveaux.

La règle graphique est la suivante :



Principe d'implantation des constructions sur les terrains en pente.

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

Les aspects extérieurs des constructions et les aménagements de leurs abords sont soumis au respect des règles suivantes :

11.1. Matériaux

Les matériaux de façade utilisés seront :

- traditionnels et locaux, naturels ou renouvelables (exemple : pierre, bois, briques, terre crue, chaux, etc.)
- bio-sourcés (exemple : béton de chanvre, etc.)
- recyclables (exemple : métal, verre, etc.)

11.2. Volumétrie

Les volumes des constructions devront de préférence être simples et compacts. Des adaptations sont possibles si le projet répond à une innovation technique ou architecturale.

11.3. Toitures

11.3.1 Toiture des constructions en rez-de-chaussée

Dans le cas de toiture terrasse ou en faible pente, elles seront végétalisées ou traitées en terrasse accessibles aménagées, pourront recevoir une sur-toiture faible pente dans un matériau qualitatif.

11.3.2 Toiture des constructions en R+1 et plus :

Dans le cas de toiture terrasse ou en faible pente, elles seront végétalisées ou pourront présenter des toitures à faible pente dans des matériaux constituant une enveloppe cohérente et monolithique avec les façades.

Les autres types de toitures seront traités avec des matériaux traditionnels, naturels ou renouvelables

Dans les tous les, les toitures peuvent être recouvertes de matériaux permettant la production d'énergie, type photovoltaïque.

11. 3.3 Débords de toitures :

Les débords de toiture sont possibles lorsqu'ils s'intègrent naturellement à l'architecture et répondent à des exigences de protections solaires d'été.

11.3.4 Emergences techniques :

Toutes les émergences techniques seront intégrées dans l'architecture de la construction.

11.4. Clôtures et abords de construction

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement à la rue et à l'environnement et être en cohérence avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect.

Les clôtures donnant sur le domaine public seront constituées de murs ou murets surmontés d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive. Aucun dispositif d'occultation sur la grille, ne sera admis à l'exception d'une haie vive.

La Hauteur maximum de la clôture est de 1,60m.

Les clôtures donnant sur les voies piétonnes seront constituées de haies taillées ou arbustives.

11.5. Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

11.6. Les balcons, loggias et terrasses

Les balcons, loggias et terrasses devront présenter des dimensions répondant à un véritable usage.

Les terrasses seront végétalisées ou plantées partiellement avec des dispositifs limitant les vis-à-vis.

11.7. Les locaux de stockage des ordures

Les locaux de stockage des ordures ménagères et issues du tri doivent être intégrés dans les constructions principales ou dans des équipements adaptés s'adaptant à l'environnement du projet.

11.8. Les locaux vélos

Les locaux vélos doivent être intégrés dans les constructions principales ou dans un bâtiment annexe ou dans une clôture.

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins deux logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos et facile d'accès destiné au stationnement sécurisé des vélos. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

Les locaux vélos devront respecter la règle suivante :

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Activités	1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 5m ² .
Services Publics	En fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

**AUG-ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, la destination et à la taille du projet.

12.2. Les aires de stationnement pourront être mutualisées.

12.3. Pour les logements intermédiaires, il est demandé deux places par logement seront réalisés. 75% des places de stationnement seront intégrées aux bâtiments.

12.4. Pour les logements collectifs, il est demandé deux places par logement seront réalisés. 100% des places de stationnement seront intégrées aux bâtiments.

12.5. Pour les maisons individuelles et les maisons de villes, il est demandé deux places par logement dont une intégrée au bâtiment seront réalisées.

12.6 Pour les activités, elles devront respecter le ratio suivant :

Les surfaces exprimées ci-après sont exprimées en surface de plancher (SP).

Le calcul déterminant le nombre de places de stationnement à réaliser s'effectue en déduisant, s'il y a lieu, les surfaces affectées aux réserves.

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Bureaux*	1 place pour 50 m ² . Si réserves > 200 m ² = mini 1 place de livraison.
Commerce*	Pas de norme imposée si moins de 100 m ² . >100 m ² : 1 place pour 50 m ² . Si réserves > 200 m ² : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves. Restauration (dans le cas de constructions nouvelles ou de changement de destination) : 1 place pour 3 couverts + 5 places pour le personnel
Artisanat*	Pas de norme imposée si moins de 100 m ² . > 100 m ² : 1 place pour 50 m ² . Si réserves > 200 m ² : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

12.7. Pour les opérations d'ensemble une place de stationnement visiteur doit être prévue par tranche de six logements. Ces stationnements peuvent être regroupés en extérieur.

12.8. Des bornes électriques à usage public seront implantées à hauteur d'une borne à partir de vingt-cinq places de stationnement.

**AUg-ARTICLE 13 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES
LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

13.1 Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.2. Chaque opération devra comporter un minimum de 25% d'espaces verts.

13.3. Les espaces situés sous la ligne à haute-tension seront traités en espaces verts de faible hauteur, plantations arbustives ou prairie.

13.4. Les plantations existantes de qualité (identification de la qualité) (y compris les clôtures) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

13.5. L'utilisation d'essences locales et peu consommatrices d'eau est prescrit.

13.6. En cas de clôture végétale, les essences utilisées seront locales.

13.7. Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

13.8. Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Pour les plantations d'arbres et d'arbustes, le choix des essences se fera en fonction de la nature du sol et de sa disponibilité en eau, de l'exposition, de la taille du terrain en tenant compte de la croissance potentielle des sujets.

On fera appel, d'une part aux essences européennes (=indigènes ou considérées comme naturalisées) qui représenteront au minimum 75 % du nombre total de sujets plantés, d'autre part à des essences exotiques (=exogènes) adaptées à l'environnement de Touraine et qui représenteront au maximum 25 % du nombre total de sujets plantés.

Les espèces exogènes invasives (comme l'Ailante glutineux) sont proscrites.

13.9. La commune étant concernée de façon répétitive par l'état de catastrophe naturelle liée à la sécheresse, et en l'absence de document supra-communal définissant la localisation exacte, l'importance et la nature des risques, il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations des arbres par rapport aux constructions.

**AUg-ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.