Tours métropole Val de Loire

Plan Local d'Urbanisme

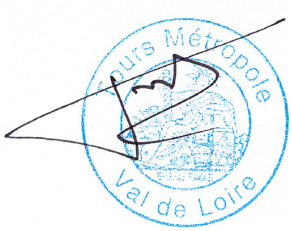
PLU

Chambray lès-Tours

Déclaration de projet n°4

Règlement (zone N)

Vu pour être annexé à la délibération du conseil métropolitain du 2 novembre 2026



La zone naturelle : N

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune. Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend principalement les espaces à dominante boisée qui occupent la partie sud-ouest et est du territoire communal ainsi que les espaces boisés et les principaux parcs insérés dans les espaces urbanisés.

La zone N est une zone protégée et par conséquent inconstructible. Cependant, afin de prendre en compte l'occupation actuelle de l'espace naturel de Chambray-lès-Tours, la zone N comprend des secteurs admettant une constructibilité limitée :

- Un **secteur Nh** qui correspond à des constructions existantes, situées en zone naturelle, dont il est nécessaire de prévoir la pérennité et/ou une évolution modérée ;
- Un **secteur Nf** correspondant au périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable ;
- Un **secteur Ne** correspondant à des installations et équipements d'intérêt public (aire d'accueil des gens du voyage, station d'épuration de la Madelaine, nécropole, etc.) ;
- Un **secteur Nl** correspondant aux espaces de loisirs à vocation sportive, culturelle ou touristique ;

Modifica-tion n°3

- Un **secteur Nj** correspondant aux secteurs de jardins partagés, de maraichage et de loisirs de la Petite Madelaine.

Révision allégée n°1

- Un **secteur Nk** correspondant au terrain privé naturel situé rue Mansart, dans la perspective du château de la Branchoire, depuis la Plaine de la Branchoire. Les allées sont autorisées dans ce secteur.

DPEMC n°4

- Un **secteur Ng** correspondant au site d'habitat adapté destiné à la sédentarisation des gens du voyage, situé au lieu-dit La Coudre.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

Dans les zones de ***terrains argileux*** *:*

- le constructeur devra prendre toute mesure 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 ;

- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

N-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

Est de plus interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

N-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation est justifiée par leur fonctionnement ;

Mise en compat. A10

- les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10.
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ainsi que ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- dans l'emprise SNCF, les constructions et installations de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- les aménagements liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, aux

sentiers de randonnée, aux espaces de jeux, aux aires de repos et de stationnement ouvert au public qui y sont rattachées ;

- tout aménagement peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19du code de l'urbanisme.
- les antennes de téléphonie mobile et dispositifs associés Ces derniers devront être le moins visible possible du domaine public. Ils ne devront en aucun cas être implantés à moins de 20 mètres de toute construction à usage d'habitation. Les dispositifs mis en œuvre devront être multi-opérateurs de façon à limiter le nombre de structures sur le territoire communal. Elles pourront être refusées si elles ne font pas l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement.

Sont de plus autorisés :

Dans **le secteur Nh** :

- l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date de l'approbation du PLU,
- les abris de jardins dont la surface de plancher est limitée à 10m^2 ;
- le changement de destination en habitation ou en hébergement hôtelier, de type gîte, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et que le gros œuvre (incluant la charpente) ne soit pas modifié (sauf pour la réalisation de portes et fenêtres) ;

Révision allégée n°1

- Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont concernées les constructions identifiées au L. 151-19 ainsi que éléments annexes situées sur l'unité foncière, tels portes, portails, grilles et murs de clôture, etc. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation ;

  La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant ;

Révision allégée n°1

  Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des « cônes de vue » indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre de sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue ;

- une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

Dans le **secteur Nf**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du captage d'eau potable.

Dans le **secteur Ne**, les aménagements de surface, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif existants.

Dans le **secteur Nl**, les aménagements de surface, installations et constructions nécessaires aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement touristique.

Modifica-
-tion n°3

Dans le **secteur Nj**, les constructions et les installations nécessaires au jardinage et au maraichage y compris les serres horticoles.

DPEMC
n°4

Dans le **secteur Ng**, les constructions à destination d'habitation.

N-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

Les voies publiques ou privées 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 et des engins agricoles.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour.

N-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

Un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, …) visant à réutiliser les eaux de pluie peut être réalisé, selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée. Dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation…) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément aux règles en vigueur.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le réseau d'eau pluviale. En l'absence de réseau public pluvial, l'eau sera rejetée vers le milieu naturel. Les eaux ainsi rejetées doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

N-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas défini de superficie minimale des terrains constructibles.

Toutefois, dans les zones d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

N-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Révision allégée n°1

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

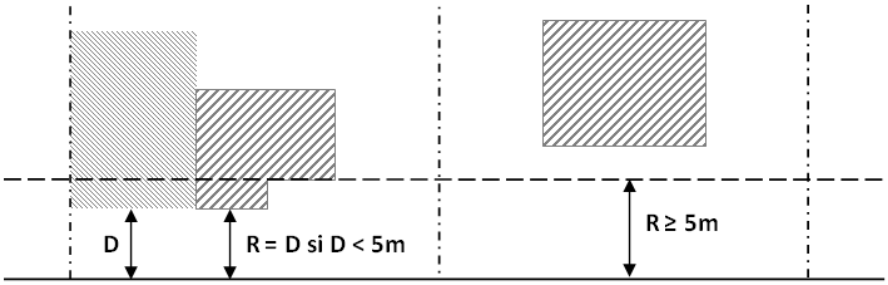
Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article N-6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

En l'absence de dispositions graphiques figurant sur le plan, les constructions doivent être implantées soit (cf. schéma N-6) :

- avec un recul minimal de 5 mètres,
- en s'alignant sur une construction existante, en bon état, sur le terrain ou sur un terrain contigu.

SCHEMA N-6



Limite des voies ou emprises publiques

Recul minimum des constructions

Construction nouvelle

Bâti existant

R = retrait à l'implantation des constructions nouvelles

D = distance des constructions existantes par rapport aux voies ou emprises publiques

Dispositions particulières :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Dispositions applicables par rapport aux grandes infrastructures routières :

Modif. n°1

Sauf dispositions graphiques contraires, le long des grandes infrastructures routières, l'implantation des constructions doit respecter le recul suivant :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A10 et du boulevard périphérique RM37,
- 75 mètres de l'axe de la RM943 et de la RM910.

Exceptions :

Le long de ces voies, une implantation différente est admise :

- pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- pour les réseaux d'intérêt public,
- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dispositions applicables par rapport au domaine public ferroviaire :

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins 20 mètres de la limite d'emprise.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires de la Ligne à Grande Vitesse Sud-Europe-Atlantique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

N-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions

Limites séparatives :

Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée horizontalement au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

Dans le **secteur Nh,** les constructions doivent être implantées soit (cf. schéma N-7) :

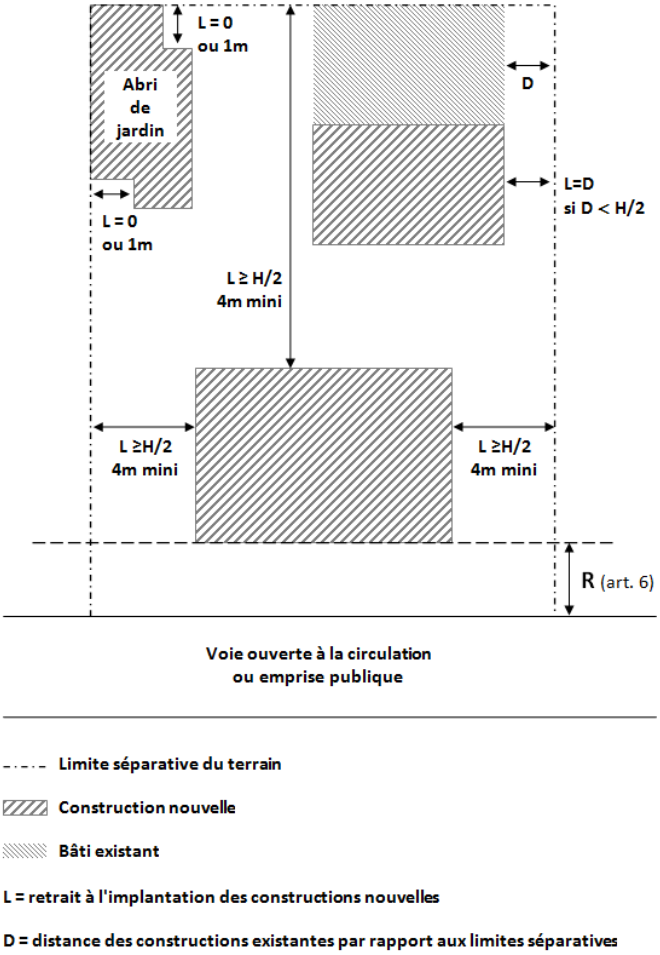
- sur au moins une limite séparative,
- dans le prolongement d'un bâtiment existant sur le terrain,
- avec un recul minimal aux distances séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre.

Les abris de jardins sont autorisés en limite(s) séparative(s) ou à une distance minimale de 1 mètre de celles-ci.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction doit être orientée de sorte à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

SCHEMA N-7



DPEMC n°4

Dans le **secteur Ng,** les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative,
- avec un recul minimal aux distances séparatives au moins égal à 2 mètres.

Les abris de jardins sont autorisés en limite(s) séparative(s) ou à une distance minimale de 1 mètre de celle(s)-ci.

Dispositions particulières :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article N – 7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

N-ARTICLE 8 :

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article N-8.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

N-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modifica--tion n°3

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale sauf :

- dans le **secteur Nh**, où l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU.

- dans les **secteurs Ne et Nl** où l'emprise au sol maximale est de 50% de la superficie du terrain.

- dans le **secteur Nj** où l'emprise au sol maximale des constructions est de 10% de la superficie du terrain à l'exception des abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée à 10 m^2 par construction.

DPEMC n°4

- dans le **secteur Ng**, où l'emprise au sol maximale est de 20% de la superficie du terrain.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article N-9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

N-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement au *point le plus haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, …) ou de modénature (corniche, acrotère, …) ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

Dans le **secteur Nh** :

- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le **secteur Ne**, la hauteur maximale est de 12 mètres.

Dans le **secteur Nl**, la hauteur maximale est de 12 mètres.

Dans le **secteur Nj**, la hauteur maximale est de 2,5 mètres pour les abris de jardins et 6 mètres pour les autres constructions.

Dans le **secteur Nf**, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

DPEMC n°4

Dans le **secteur Ng** :

- la hauteur du bâtiment principal est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 6 mètres au faitage pour les toitures avec pente(s) ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de mettre en valeur les éléments de paysage identifiés.

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des constructions (y compris édicules techniques, cheminées, antennes) ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnés dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

N-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,

- respecter le terrain sur lequel il est édifié,

- être en cohérence avec la construction principale.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surfaces de stockage, doivent être limitées par l'orientation des constructions ou par des aménagements paysagers.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural, et notamment les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures …). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L123-1-5 7°, la surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses…) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades des bâtiments d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin d'éviter les effets de murs aveugles.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Toitures

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

DPEMC n°4

Les toitures-terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, la pente des versants principaux doit être comprise entre 40° et 45° (exception faite des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance), à l'exception du secteur Ng au sein duquel une inclinaison plus faible est admise.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées. Les formes et tailles traditionnelles de la région doivent être respectées.

D’autres matériaux peuvent être utilisés s’ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l’environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l’environnement (telles que les réverbérations…)

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râteaux, etc. destinées à la réception d’émissions radios ou télévisuelles doivent être dissimulées pour n’être que très peu visibles depuis le domaine public.

Ouvertures

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, respecter les proportions des ouvertures existantes et participer à l’équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur de leurs huisseries.

Les lucarnes doivent être implantées dans l'alignement du nu de la façade.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit sans présenter de saillie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

Clôtures et abords de construction

Rappel :

L’édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l’exploitation agricole.

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux.

Les clôtures sur voie et emprises publiques sont constituées soit par :

- un muret de hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
- un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie vive,
- un mur.

Les clôtures en limites séparatives sont constituées par un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport à la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès, pour construire un bâtiment à l'alignement ou pour contraintes techniques fortes liées à son état.

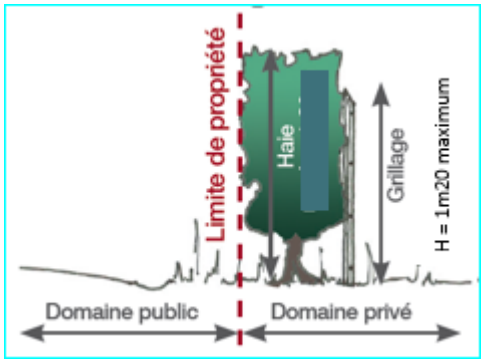
Révision allégée n°1

Dispositions complémentaires particulières dans le secteur Nk :

Les clôtures en limite de la Plaine de la Branchoire seront constituées par des clôtures végétales doublées ou non soit d'un grillage, soit d'une grille de clôture, soit de palisses de bois :

- Le grillage éventuel sera un grillage à simple torsion ou un treillis soudé, sur poteaux fins, d'une hauteur totale de 1m20 maximum, à condition qu'il soit positionné côté intérieur de la propriété et, par conséquent non visible depuis le domaine public et qu'il soit de teinte grise, à l'exclusion des teintes vertes, blanches et noires.

  Les haies seront positionnées au premier plan depuis la Plaine de la Branchoire, afin de masquer le grillage.



- La grille de clôture, d'une hauteur totale de 1m20 maximum, sera de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses). L'ajout de volutes sur la lisse supérieure est à proscrire afin d'éviter tout maniérisme incompatible avec l'esprit du site.

  Les haies seront alors positionnées derrière la clôture depuis la Plaine de la Branchoire.

- Des palisses de bois, teintes naturelles, composées de lames verticales et ajoutées, d'une hauteur maximum de 1m20. Une inscription contemporaine de la clôture en bois est envisageable, sous réserve d'être de facture simple et de respecter une composition verticale.

  Les haies seront positionnées derrière la clôture depuis la Plaine de la Branchoire.

Les portillons éventuels seront de facture simple en harmonie avec la clôture. On privilégiera les modèles à lisse haute horizontale. Les portillons sous forme de grillage ou treillis soudés sont à proscrire.

Si le portillon est en acier, seront privilégiés les modèles à barreaudage verticaux soudés sur des traverses hautes et basses. L'ajout de volutes sur la lisse haute, de moulures sur un panneau inférieur, est à proscrire, afin d'éviter tout maniérisme incompatible avec l'esprit du site.

Si le portillon est en bois, seront privilégiés les palisses de bois, composées de lames verticales et ajoutées, à extrémités droites.

Les haies seront quant à elles composées d'essences variées, associant espèces caduques et persistantes, à fleurs ou à baies, afin de créer des haies homogènes, offrant une variété de couleurs et une meilleure résistance aux maladies.

Les clôtures en limite de la rue Mansart seront constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre, enduit ton tuffeau, surmonté d'une grille de clôture, de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses). Elle sera éventuellement doublée d'une haie.

- Soit d'une grille de clôture, de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses) sur semelle en béton teinté dans la masse. Elle sera éventuellement doublée d'une haie.

- Soit d'une clôture végétale doublée ou non par un grillage à simple torsion ou un treillis soudé, sur poteaux fins, à condition qu'il soit positionné côté intérieur de la propriété et, par conséquent non visible depuis le domaine public et qu'il soit de teinte grise, à l'exclusion des teintes vertes, blanches et noires.

L’ajout de volutes sur la lisse supérieure est à proscrire afin d’éviter tout maniérisme incompatible avec l’esprit du site.

La clôture ne dépassera pas 2 mètres de hauteur totale.

La hauteur maximale de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

DPEMC n°4

Dispositions applicables dans le secteur Ng :

Les clôtures **sur voie et emprises publiques** et celles implantées **en limite séparative** sont constituées d’un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport à la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s’harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, … Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l’aménagement du terrain.

Les saillies et installations techniques

Les installations liées aux réseaux (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ou être peu visibles du domaine public. Les effets de brillance doivent être limités.

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

N-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

N-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Définition : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

La commune étant concernée de façon répétitive par l'état de catastrophe naturelle liée à la sécheresse, et en l'absence de document supracommunal définissant la localisation exacte, l'importance et la nature des risques, il est imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être maintenues ou le cas échéant restituées.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistante sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Au sein des espaces non bâtis à préserver au titre de l'article L 151-19, tout projet doit :

- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage agricole et naturel ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

Révision allégée n°1

Les dispositions ci-dessus s'appliquent en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation. Dans les percées visuelles identifiées, les clôtures et les aménagements doivent préserver les vues vers les espaces verts perceptibles depuis les voies et les emprises publiques.

Dispositions particulières :

Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

Révision allégée n°1

Dispositions complémentaires particulières dans le secteur Nk :

Les espaces verts seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface.

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des plantations ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnées dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

Rappel :

Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions de l'article L130-1, R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus aux articles L130-1 et R130-1 et suivants du même code.

N-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



Plan Local d'Urbanisme

PLU

Chambray lès-Tours

Mise en compatibilité

Règlement

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral n° SAIPP/BE/25-20 du 13/06/2025

déclarant d'utilité publique le projet de création de la ligne 2 du tramway et emportant mise en compatibilité du PLU de Chambray-lès-Tours

SOMMAIRE

Zones urbaines mixtes

ZONE UA 5

ZONE UB 27

ZONE UC 47

ZONE UD 75

ZONE UF 97

ZONE UH 117

Zones urbaines spécialisées

ZONE UE 139

ZONE UL 151

ZONE US 167

ZONE UX 185

Zones à urbaniser

ZONE AUg 210

ZONE AUv 222

Zone agricole

ZONE A 230

Zone naturelle

ZONE N 252

ZONE UA

La zone urbaine : UA

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UA correspond au centre historique de Chambray-lès-Tours. La partie centrale concentre les constructions anciennes implantées autour de la place de la Mairie. Les franges du centre-bourg mêlent habitat rural traditionnel, tissu pavillonnaire et petits immeubles collectifs. L'extrémité nord de l'îlot central actuellement occupée par des activités artisanales doit évoluer vers des espaces urbains mixtes mêlant habitat et services.

L'objectif poursuivi par le PLU dans cette zone est de préserver l'identité urbaine et paysagère du centre-bourg tout en confortant l'offre d'habitat et de services à la population.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

*Dans les zones de **terrains argileux** :*

- *le constructeur devra prendre toute mesure 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 ;*
- *il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.*

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

UA-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement sur terrain nu de caravanes soumis à autorisation et la construction de garages collectifs de caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, etc.
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les antennes-relais de téléphonie mobile et dispositifs associés ;
- le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

UA-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 :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

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

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, ou à l'hébergement hôtelier ainsi que l'extension ou l'aménagement des activités existantes sont autorisées à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles n'entraînent et n'ajoutent pas de nuisances pour le voisinage.

Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m^2 et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Révision allégée. n°1

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont concernées les constructions identifiées au L. 151-19 ainsi que éléments annexes situées sur l'unité foncière, tels portes, portails, grilles et murs de clôture, etc. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation.

La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain préexistant.

Révision allégée. n°1

Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des « cônes de vue » indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre de sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue.

Une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L 151-19du code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

Peut également être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19du code de l'urbanisme.

Les opérations de construction de 4 logements et plus doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Modif. n°1

Les constructions devront être implantées de façon à limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.

Les abris de jardin ne peuvent excéder 10 m^2 de surface de plancher.

UA-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il n'est pas fixé de largeur minimale d'accès pour les constructions situées en premier rang le long des voies. Pour les autres constructions la largeur d'accès minimale est de 4 mètres.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

Les voies publiques ou privées 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 privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour. Elles doivent aussi favoriser la perméabilité des liaisons douces entre les opérations.

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

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.

2. Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, …) visant à réutiliser les eaux de pluie selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée ; dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.
- d'un raccordement au réseau public.

Le raccordement au réseau public souterrain d'eaux pluviales est obligatoire lorsque ce dernier existe.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 5 l/s/ha. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

Rappel :

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le réseau d'eaux pluviales. Les eaux ainsi rejetées doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

UA-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

UA-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Révision allégée. n°1

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

Sauf dispositions graphiques portées au plan, les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et des emprises publiques (cf. schéma UA-6).

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UA – 6.

Révision allégée. n°1

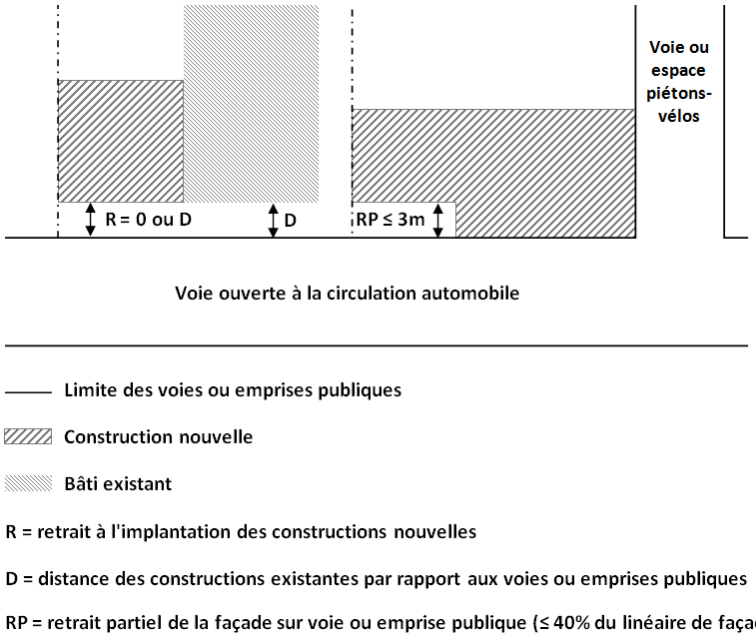
Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Une implantation dans le prolongement de la façade d'un bâtiment existant est autorisée dans le cas d'une extension ou d'une modification.

Un retrait de façade de 3 mètres de profondeur au plus et ne dépassant pas 40% du linéaire de la façade peut être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale de la construction dans son environnement.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des retraits différents peuvent être admis exceptionnellement, à condition que ceux-ci participent à la composition urbanistique globale de l'opération.

SCHÉMA UA-6



Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Modif. n°1

UA-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions :

Limites séparatives latérales :

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

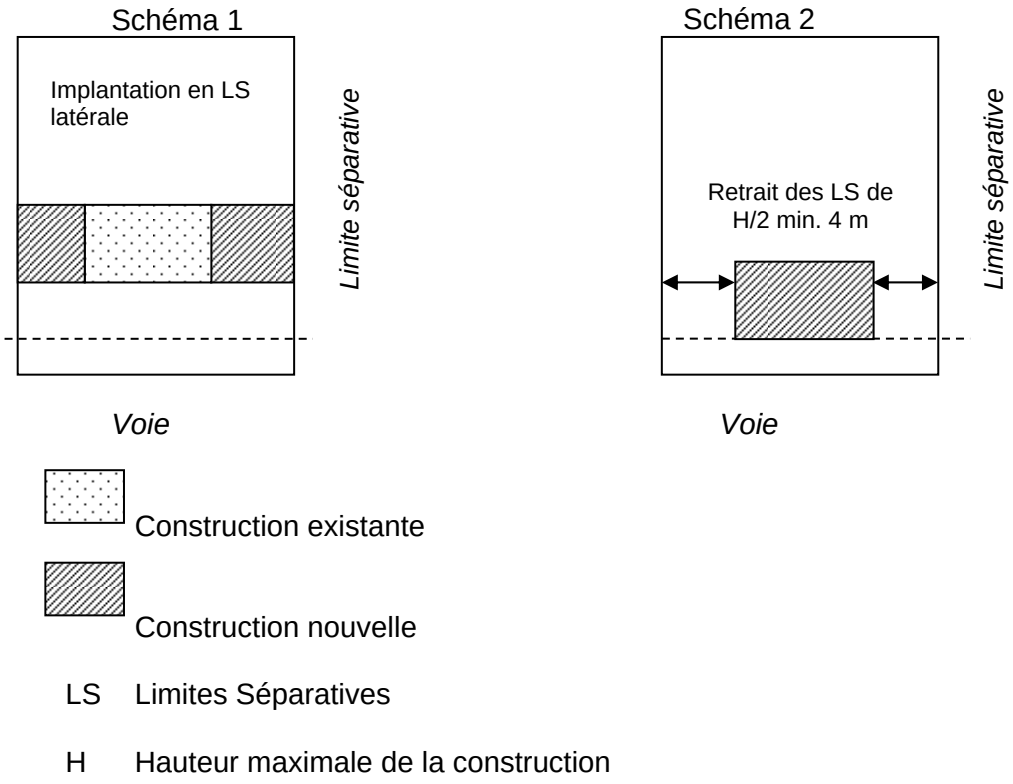
Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) *(schéma1)*;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres *(schéma2)* ;

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre.

Les abris de jardins peuvent être implantés en limites séparatives ou à une distance d'un mètre.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, les constructions doivent être orientées de façon à limiter les ombres portées sur les constructions présentes sur les terrains voisins.



Disposition particulière :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UA – 7.

Révision allégée. n°1

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UA-ARTICLE 8 :

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction devra être orientée de sorte à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UA – 8.

Révision allégée. n°1

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UA-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modif. n°3

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.*

L'emprise au sol maximale des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 20 m^2.

Révision allégée. n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UA – 9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UA-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, …) ou de modénature (corniche, acrotère, …) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Un comble est le volume délimité d'une part, par des plans inclinés à 45% dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la façade de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume.

Un attique correspond à l'étage supérieur d'un bâtiment construit en retrait de la façade.

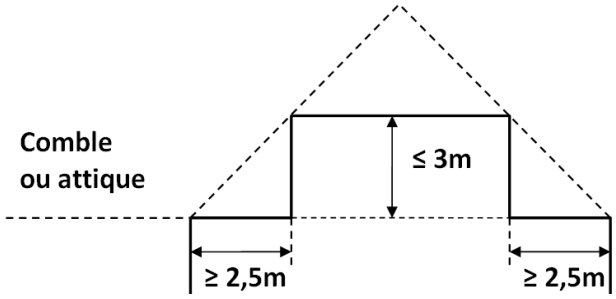
La hauteur maximale des bâtiments est de RDC+1+comble ou attique (3 niveaux habitables) soit :

- 9 mètres à l'égout de toiture en cas de toiture-terrasse ;
- 12 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

Les deux derniers niveaux peuvent être réalisés en attique. Dans ce cas, ces deux niveaux sont obligatoirement en retrait d'au moins 2,5 m sur au moins deux façades.

Le dernier niveau des constructions doit s'inscrire dans le gabarit ci-après (schéma UA-10).

SCHEMA UA-10



La hauteur maximale des constructions annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan du règlement du PLU au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des constructions (y compris édicules techniques, cheminées, antennes) ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnés dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

UA-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage implanté sur un même terrain doit :

- **être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,**
- **s'intégrer dans le caractère de la rue** en tenant compte des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie (composition des façades, rythmes horizontaux soulignant les niveaux, proportions des percements, volumétrie des toitures, etc.),
- **respecter le terrain sur lequel il est édifié,**
- **être en cohérence avec la construction principale.**

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surfaces de stockage doivent être limitées par l'implantation des constructions ou par des aménagements paysagers.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 123-1-5 7°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures …). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L123-1-5 7°, la surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être situés le plus près possible du niveau de la voie publique sans pouvoir dépasser 50 cm.

Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses…) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les rez-de-chaussée des bâtiments doivent recevoir un traitement soigné privilégiant une recherche de transparence. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Les vitrines des commerces doivent, dans la mesure du possible, rester transparentes.

Les locaux commerciaux et d'activités doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble qui les accueille ou de ceux environnants. Quand elles sont comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, elles doivent tenir compte des éléments de composition dominants de la séquence. Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

Toitures

Définitions :

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, la pente des versants principaux doit être comprise entre 40° et 45°, à l'exception des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations…)

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Ouvertures

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, respecter les proportions des ouvertures existantes et participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur de leurs huisseries.

Les lucarnes doivent être implantées dans l'alignement du nu de la façade.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit sans présenter de saillie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

Clôtures et abords de construction

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation générale et les emprises publiques font l'objet sont constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0m60 et 0m80, surmonté d'un garde-corps constitué de barreaux verticaux fins, doublé ou non d'une haie.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont constituées soit :

- par un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie ;
- par un muret d'une hauteur comprise entre 0m60 et 0m80 surmonté par une grille ou un grillage doublé ou non d'une haie ;
- par un mur plein.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour créer un accès, construire un bâtiment à l'alignement ou en raison de contraintes techniques liée à son état.

Les aménagements réalisés dans la marge de recul à l'alignement des voies et emprises publiques doivent recevoir un traitement soigné (emmarchements, pavage). Un soin particulier est apporté à l'aménagement des entrées de stationnement afin d'en limiter les impacts.

Au sein des périmètres de protection délimités au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les éléments de clôture existants (murs, grilles, portails, etc.) doivent être préservés (sauf contraintes techniques fortes liées à leur état) ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.

Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Un ton doux doit être privilégié.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

Saillies et installations techniques

Les locaux techniques d'ascenseurs doivent être implantés en retrait de deux mètres par rapport à tous les murs périphériques et ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre le gabarit enveloppe autorisé pour la toiture.

Les installations liées au réseau (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ou peu visibles du domaine public. Les effets de brillance doivent être limités autant que possible.

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

UA-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les obligations en matière de stationnement pourront être satisfaites par :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé dans un rayon de 500 m du terrain d'assiette ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L337-7-1 du code de l'urbanisme.

En cas de changement de destination de tout ou partie de la construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée sans pouvoir être inférieur au nombre initial (voir normes de stationnement ci-après).

50% des places de stationnement requises sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être incluses dans le ou les bâtiment(s).

Les espaces de stationnement de ces constructions doivent être pré-équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la règlementation en vigueur.

Normes de stationnement des véhicules automobiles

Les surfaces exprimées ci-après sont exprimées en surface de plancher (SP) à l'exception des logements locatifs financés par l'État.

Destination	**Nombre minimum de places de stationnement à créer**
Logements locatifs financés par l'État	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés, aucune place de stationnement n'est exigée.
Logements non aidés	1 place par logement de moins de 25 m^2. 1,5 place par logement de 25 à 50m^2. 2 places par logement de 50m^2 et plus. 1 place supplémentaire par tranche de 6 logements.
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre. 1 emplacement de car de tourisme à partir de 50 chambres. 5 places pour le personnel.
Bureaux*	1 place pour 50 m^2. Si réserves > 200 m2 = mini 1 place de livraison.
Commerce*	Pas de norme imposée si moins de 100 m^2. > 100 m2 : 1 place pour 50 m^2. Si réserves > 200 m^2 : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves.
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	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

* 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.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 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.

Destination	**Nombre minimum de places de stationnement à créer**
Commerce, hébergement hôtelier, artisanat	1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2.
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

UA-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Définition : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

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 imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 30% d'espaces verts. Ils doivent être aménagés en cohérence avec la trame des espaces naturels et le réseau de cheminements piétons/vélos de la commune.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les voies réalisées dans le cadre de l'opération et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Les espaces affectés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m^2.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées.

Les espaces humides et les éléments paysagers délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

Au sein des espaces paysagers identifiés sur le plan du règlement au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, tout projet doit :

- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage environnant ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

Dispositions particulières

Révision allégée. n°1

Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des plantations ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnées dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

Rappel :

Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions de l'article L130-1, R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus aux articles L130-1 et R130-1 et suivants du même code.

UA-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UB

La zone urbaine : UB

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UB est une zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux espaces bordant la rue de Joué et prolongeant le centre-ville vers l'ouest. Outre de l'habitat collectif et individuel de conception récente, elle regroupe également des équipements, des services, quelques commerces et de l'artisanat participant à la vie des habitants des quartiers alentours.

A l'instar du centre-bourg, cette zone est destinée à accueillir une offre d'habitat diversifiée ainsi que les équipements et les activités nécessaires à la vie des habitants.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

*Dans les zones de **terrains argileux** :*

- *le constructeur devra prendre toute mesure 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 ;*
- *il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.*

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

UB-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement sur terrain nu de caravanes soumis à autorisation et la construction de garages collectifs de caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, etc. ;
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les antennes-relais de téléphonie mobile et dispositifs associés ;
- le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

UB-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 :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine, que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances.

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, ainsi que l'extension ou l'aménagement des activités existantes sont autorisées à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles n'entraînent et n'ajoutent pas de nuisances pour le voisinage.

Les locaux d'activités doivent, sauf contraintes propres à l'activité, être implantés de préférence en rez-de-chaussée des bâtiments.

Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m^2 et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Révision allégée n°1

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont concernées les constructions identifiées au L. 151-19 ainsi que éléments annexes situées sur l'unité foncière, tels portes, portails, grilles et murs de clôture, etc, Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation.

La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain préexistant.

Révision allégée n°1

Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des « cônes de vue » indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre de sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue.

La réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L 151-19du code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

Les opérations de construction de 4 logements et plus doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Modif. n°1

Les constructions devront être implantées de façon à limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.

Les abris de jardin ne peuvent excéder 10m^2 de surface de plancher.

UB-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il n'est pas fixé de largeur minimale d'accès pour les constructions situées en premier rang le long des voies. Pour les autres constructions la largeur d'accès minimale est de 4 mètres.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

Les voies publiques ou privées 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 privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour. Elles doivent aussi favoriser la perméabilité des liaisons douces entre les opérations.

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

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.

2. Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, …) visant à réutiliser les eaux de pluie selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée ; dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.
- d'un raccordement au réseau public.

Le raccordement au réseau public souterrain d'eaux pluviales est obligatoire lorsque ce dernier existe.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 5 l/s/ha. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

Rappel :

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le réseau d'eaux pluviales. En l'absence de réseau public pluvial, l'eau sera rejetée vers le milieu naturel. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

UB-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

UB-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Révision allégée n°1

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

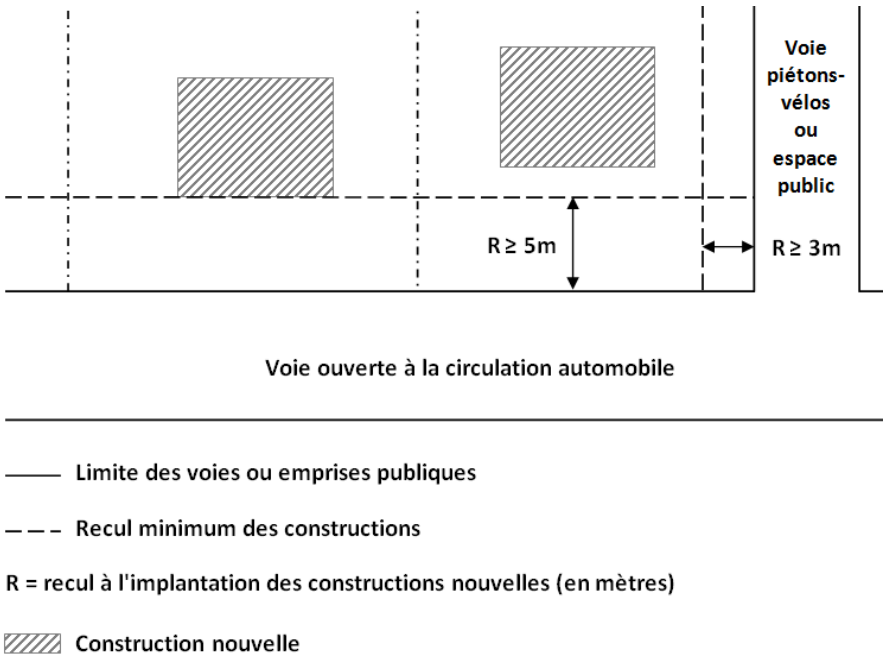
Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UB – 6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Sauf dispositions graphiques portées au plan, les constructions doivent être implantées (cf. schéma UB-6) :

- à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale,
- à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux voies piétonnes et espaces publics.

SCHEMA UB-6



Des extensions légères et limitées d'une construction à usage d'habitation existante (telles que vérandas, marquises, terrasses ne dépassant pas 1 mètre de hauteur, etc.) peuvent être admises dans la marge de recul, si l'environnement le permet.

Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

Modif. n°1

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

Définitions

Limites séparatives :

Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Limites séparatives latérales :

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives en tout point du bâtiment. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

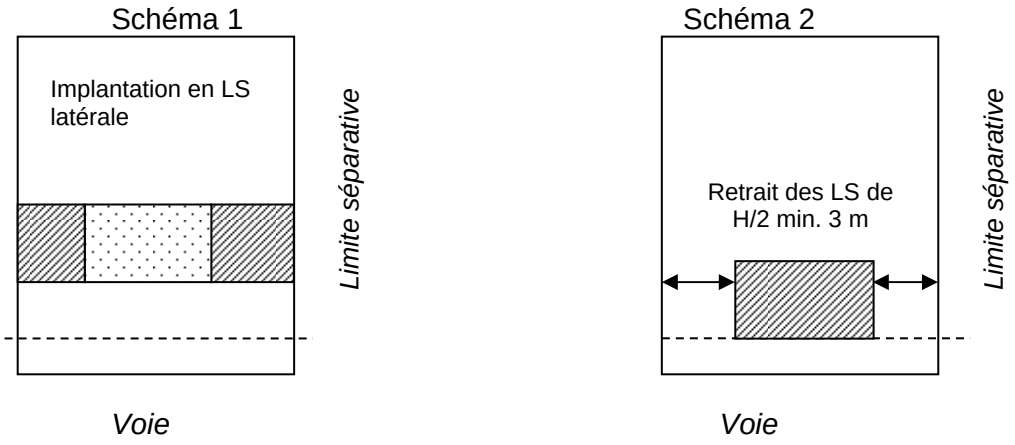
Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) *(schéma1)*,
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres *(schéma2)*,

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre.

Les abris de jardins peuvent être implantés en limite séparative ou à une distance d'un mètre.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, les constructions doivent être orientées de façon à limiter les ombres portées sur les constructions présentes sur les terrains voisins.



Construction existante

Construction nouvelle

LS Limites Séparatives

H Hauteur maximale de la construction

Disposition particulière :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UB – 7.

Révision allégée n°1

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UB-ARTICLE 8 :

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de sorte que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UB – 8.

Révision allégée n°1

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UB-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modif. n°3

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.*

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions existantes et projetées est fixée à 40% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 20 m^2.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être

implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UB-9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructure.

UB-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, …) ou de modénature (corniche, acrotère, …) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Un comble est le volume délimité d'une part, par des plans inclinés à 45% dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la façade de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume.

Un attique correspond à l'étage supérieur d'un bâtiment construit en retrait de la façade.

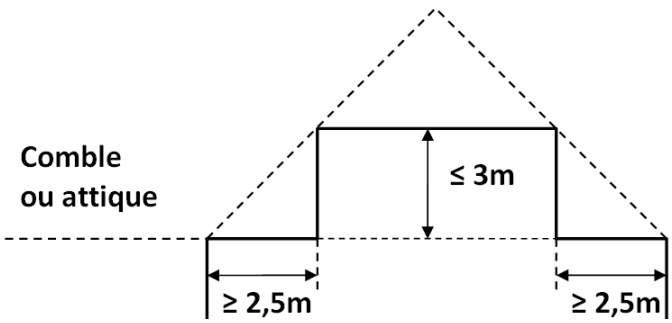
La hauteur maximale des bâtiments est de RDC+2+comble ou attique (4 niveaux habitables) soit :

- 12 mètres à l'égout de toiture en cas de toiture-terrasse ;
- 15 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

Les deux derniers niveaux peuvent être réalisés en attique. Dans ce cas, ces deux niveaux sont obligatoirement en retrait d'au moins 2,5 m sur au moins deux façades.

Le dernier niveau des constructions doit s'inscrire dans le gabarit ci-après (schéma UB-10).

SCHEMA UB-10



La hauteur maximale des constructions annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan du règlement du PLU au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage implanté sur un même terrain doit :

- **être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,**
- **s'intégrer dans le caractère de la rue** en tenant compte des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie (composition des façades, rythmes horizontaux soulignant les niveaux, proportions des percements, volumétrie des toitures, etc.),
- **respecter le terrain sur lequel il est édifié,**
- **être en cohérence avec la construction principale.**

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surfaces de stockage, etc. doivent être limitées par l'implantation des constructions ou par des aménagements paysagers.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses…) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les rez-de-chaussée des bâtiments doivent recevoir un traitement soigné privilégiant une recherche de transparence. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Les vitrines des commerces doivent, dans la mesure du possible, rester transparentes.

Les locaux commerciaux et d'activités doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble qui les accueille ou de ceux environnants. Quand elles sont comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, elles doivent tenir compte des éléments de composition dominants de la séquence. Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

Toitures

Définitions :

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, la pente des versants principaux doit être comprise entre 40° et 45°, à l'exception des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindres importance)

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création

architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations…)

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Ouvertures

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, respecter les proportions des ouvertures existantes et participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur de leurs huisseries.

Les lucarnes doivent être implantées dans l'alignement du nu de la façade.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit sans présenter de saillie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Clôtures et abords de construction

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation générale et les emprises publiques sont constituées :

- d'un muret de 0m80 maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et doublé ou non d'une haie ;
- d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie ;
- d'un mur s'il s'agit de prolonger un mur existant.

Les clôtures implantées en limites séparatives doivent être composée d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour créer un accès, construire un bâtiment à l'alignement ou en raison de contraintes techniques liée à son état.

Les aménagements réalisés dans la marge de recul à l'alignement des voies et emprises publiques doivent recevoir un traitement soigné (emmarchements, pavage). Un soin particulier est apporté à l'aménagement des entrées de stationnement afin d'en limiter les impacts.

Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Un ton doux doit être privilégié.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les services de collecte.

Saillies et installations techniques

Les locaux techniques d'ascenseurs doivent être implantés en retrait de deux mètres par rapport à tous les murs périphériques et ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre le gabarit enveloppe autorisé pour la toiture.

Les installations liées au réseau (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. Dans tous les cas ces derniers devront être peu visibles du domaine public. Les effets de brillance induits par les matériaux employés doivent être limités.

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

UB-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les obligations en matière de stationnement pourront être satisfaites par :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé dans un rayon de 500 mètres du terrain d'assiette ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L337-7-1 du code de l'urbanisme.

En cas de changement de destination de tout ou partie de la construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée sans pouvoir être inférieur au nombre initial (voir normes de stationnement ci-après).

50% des places de stationnement requises sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être incluses dans le ou les bâtiment(s).

Les espaces de stationnement de ces constructions doivent être pré-équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la règlementation en vigueur.

Normes de stationnement des véhicules automobiles

Les surfaces exprimées ci-après sont exprimées en surface de plancher (SP) à l'exception des logements locatifs financés par l'État et de l'hébergement hôtelier.

Destination	**Nombre minimum de places de stationnement à créer**
Logements locatifs financés par l'État	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés, aucune place de stationnement n'est exigée.
Logements non aidés	1 place par logement de moins de 25 m^2. 1,5 place par logement de 25 à 50m^2. 2 places par logement de 50 m^2 et plus. 1 place supplémentaire par tranche de 6 logements.
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre. 1 emplacement de car de tourisme à partir de 50 chambres. 5 places pour le personnel.
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.

Modif. n°1

* 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.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 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.

Destination	**Nombre minimum de places de stationnement à créer**
Activités	1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m².
Services publics	En fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

UB-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Définition : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

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 imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 30% d'espaces verts.

Ces derniers doivent être aménagés en cohérence avec la trame des espaces naturels et le réseau de cheminements piétons/vélos de la commune.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les voies réalisées dans le cadre de l'opération et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Les espaces affectés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m^2.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées.

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Dispositions particulières

Révision allégée n°1

Espaces non aedificandi et préservation des vues
Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

<u>Rappel</u> :

Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions de l'article L130-1, R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus aux articles L130-1 et R130-1 et suivants du même code.

UB-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UC

La zone urbaine : UC

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UC regroupe les quartiers à dominante pavillonnaire. Elle regroupe la majeure partie des extensions urbaines à vocation d'habitat intervenues sur la commune depuis les années 1960-70 :

- des quartiers qui se sont développés par la juxtaposition de petites opérations d'époques différentes et la construction au coup par coup autour du centre-bourg historique et le long des axes structurants de la commune ;
- des quartiers urbanisés sous forme d'opération d'ensemble comme les ZAC des Pommiers, des Perriers, de la Papoterie et de la Fontaine Blanche ou, plus récemment, le quartier Rolland Pilain.

Afin de tenir compte de l'environnement, des caractéristiques paysagères et morphologiques des quartiers, la zone UC comprend plusieurs secteurs :

- un **secteur UCa** : correspond aux îlots d'habitat individuel groupé des quartiers des Pommiers et Rolland Pilain ;
- un **secteur UCb** : correspond à la partie à dominante d'habitat individuel de l'ancienne ZAC de la Fontaine Blanche.

Deux secteurs se distinguent par une moindre densité bâtie et un environnement boisé. Ils nécessitent de ce fait des règles particulières :

- un **secteur UCc** : regroupe les secteurs résidentiels de l'Hommelaie et de l'allée Brûlée situés à l'intérieur du Bois de Chambray ;
- un **secteur UCd** : regroupe le secteur résidentiel de l'allée des Charmettes, la rive sud de l'avenue de la République, entre l'allée des Tilleuls et l'allée des Charmettes, le secteur résidentiel du Petit Buisson, celui de l'allée Jean de Ockeghem et celui des Barillers
- un **sous-secteur UCe** : correspond à un îlot constructible rue Mansart spécifique car situé dans la perspective du parc et château de la Branchoire depuis la Plaine de la Branchoire.

Révision allégée. n°1

Dispositions applicables au titre de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme :

L'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Révision allégée. n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

Dans les zones de ***terrains argileux*** *:*

- le constructeur devra prendre toute mesure 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 ;

- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

UC-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement sur terrain nu de caravanes soumis à autorisation et la construction de garages collectifs de caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, …
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- les antennes relais de téléphonie mobile et dispositifs associés.
- le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

UC-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 :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ainsi que l'extension ou l'aménagement des activités existantes sont autorisées à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles n'entraînent et n'ajoutent pas de nuisances pour le voisinage.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine, que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances.

Mise en compat. A10

Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10 sont autorisés.

Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m^2 et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Révision allégée n°1

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont concernées les constructions identifiées au L. 151-19 ainsi que éléments annexes situées sur l'unité foncière, tels portes, portails, grilles et murs de clôture, etc. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation.

La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant.

Révision allégée n°1

Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des « cônes de vue » indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre de sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue.

La réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L 151-19du code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

Peut également être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19du code de l'urbanisme.

Les opérations de construction de 4 logements et plus doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Modif. n°1

Les constructions devront être implantées de façon à limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.

Les abris de jardin ne peuvent excéder 10m^2 de surface de plancher.

Dispositions particulières dans le secteur UCb :

Les annexes dissociées sont autorisées uniquement sur les terrains de plus de 1 000 m².

Sur les terrains d'une superficie inférieure, les abris de jardin constituent les seules annexes dissociées de la construction principale autorisées, à condition qu'ils soient dissimulés, notamment par de la végétation, parfaitement intégrés à la parcelle et peu visibles du domaine public.

UC-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il n'est pas fixé de largeur minimale d'accès pour les constructions situées en premier rang le long des voies. Pour les autres constructions la largeur d'accès minimale est de 4 mètres.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

Les voies publiques ou privées 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 privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour. Elles doivent aussi favoriser la perméabilité des liaisons douces entre les opérations.

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

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.

2. Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, …) visant à réutiliser les eaux de pluie selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée ; dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.
- d'un raccordement au réseau public.

Le raccordement au réseau public souterrain d'eaux pluviales est obligatoire lorsque ce dernier existe.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 5 l/s/ha. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

Rappel :

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le réseau d'eaux pluviales. En l'absence de réseau public pluvial, l'eau sera rejetée vers le milieu naturel. Les eaux ainsi rejetées doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

Modif. n°1

UC-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

UC-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Révision allégée. n°1

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

Révision allégée. n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UC – 6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Dispositions générales :

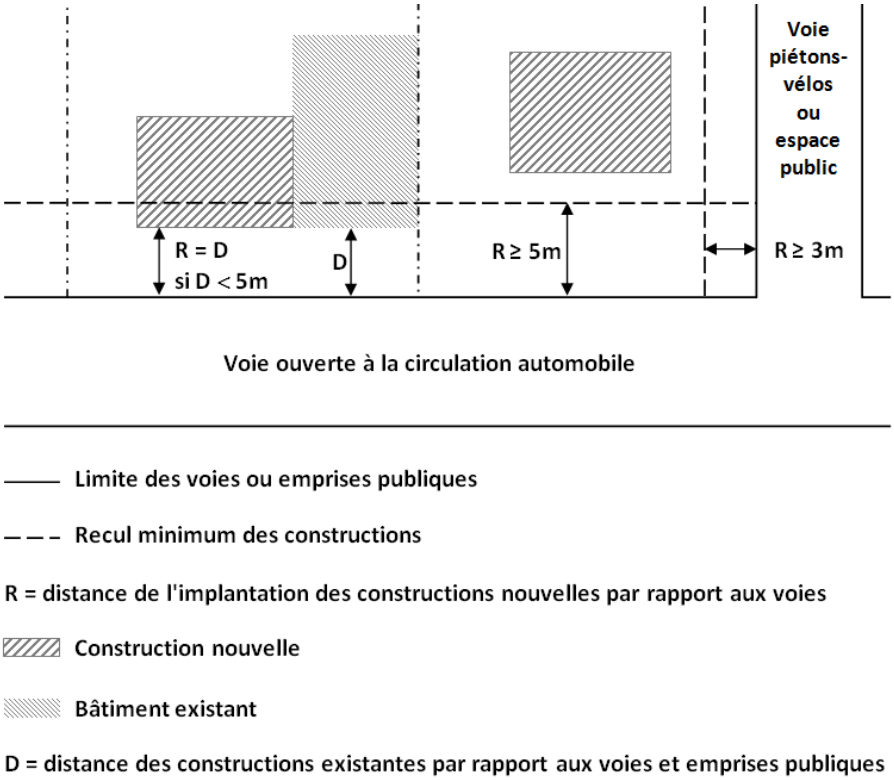
Sauf dispositions graphiques portées au plan, les constructions doivent être implantées (cf. schéma UC-6) :

- à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile ;
- à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux voies piétonnes et espaces publics.
- à l'alignement d'une construction voisine en bon état sur le terrain ou sur un terrain contigu.

Les abris de jardin sont autorisés à une distance d'au moins 1 mètre par rapport aux voies piétonnes et vélos, à condition qu'ils soient dissimulés par un traitement paysager.

Des extensions légères et limitées d'une construction à usage d'habitation existante (telles que vérandas, marquises, terrasses ne dépassant pas 1 mètre de hauteur…) peuvent être admises dans la marge de recul, si l'environnement le permet.

SCHEMA UC-6

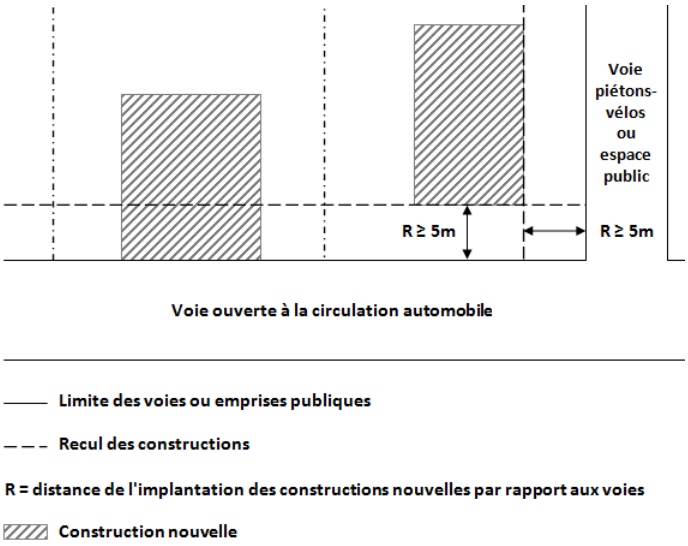


Dispositions particulières :

Dans le **secteur UCa :**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de l'espace public, sauf au sud de la rue des Petites Maisons, où les constructions doivent être obligatoirement implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

SCHEMA UCa-6



Dans le **secteur UCb** :

Pour les constructions implantées à l'angle de deux rues, le recul ne s'applique que sur une seule voie.

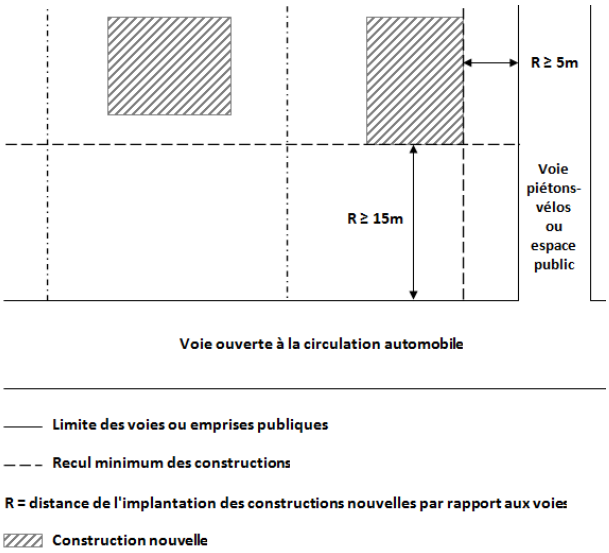
Les annexes autorisées dont les abris de jardin peuvent s'implanter dans la marge de recul bordant les voies piétonnes et espaces publics, s'ils sont dissimulés, notamment par de la végétation, parfaitement intégrés à la parcelle et peu visibles du domaine public.

Dans le **secteur UCc :**

Les constructions doivent être implantées (cf. schéma UCc-6) :

- à une distance d'au moins 15 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile ;
- à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux voies piétonnes et espaces publics.

SCHEMA UCc-6



Disposition particulière :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-avant.

Mise en compat. A10

Pour les aménagements liés à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A.10, aucune disposition particulière ne s'applique en matière de distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Aucune construction autre qu'une clôture ne peut être établie à moins de 5 mètres de la limite des emprises autoroutières.

Révision allégée. n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Modif. n°1

UC-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

Les constructions doivent être implantées :

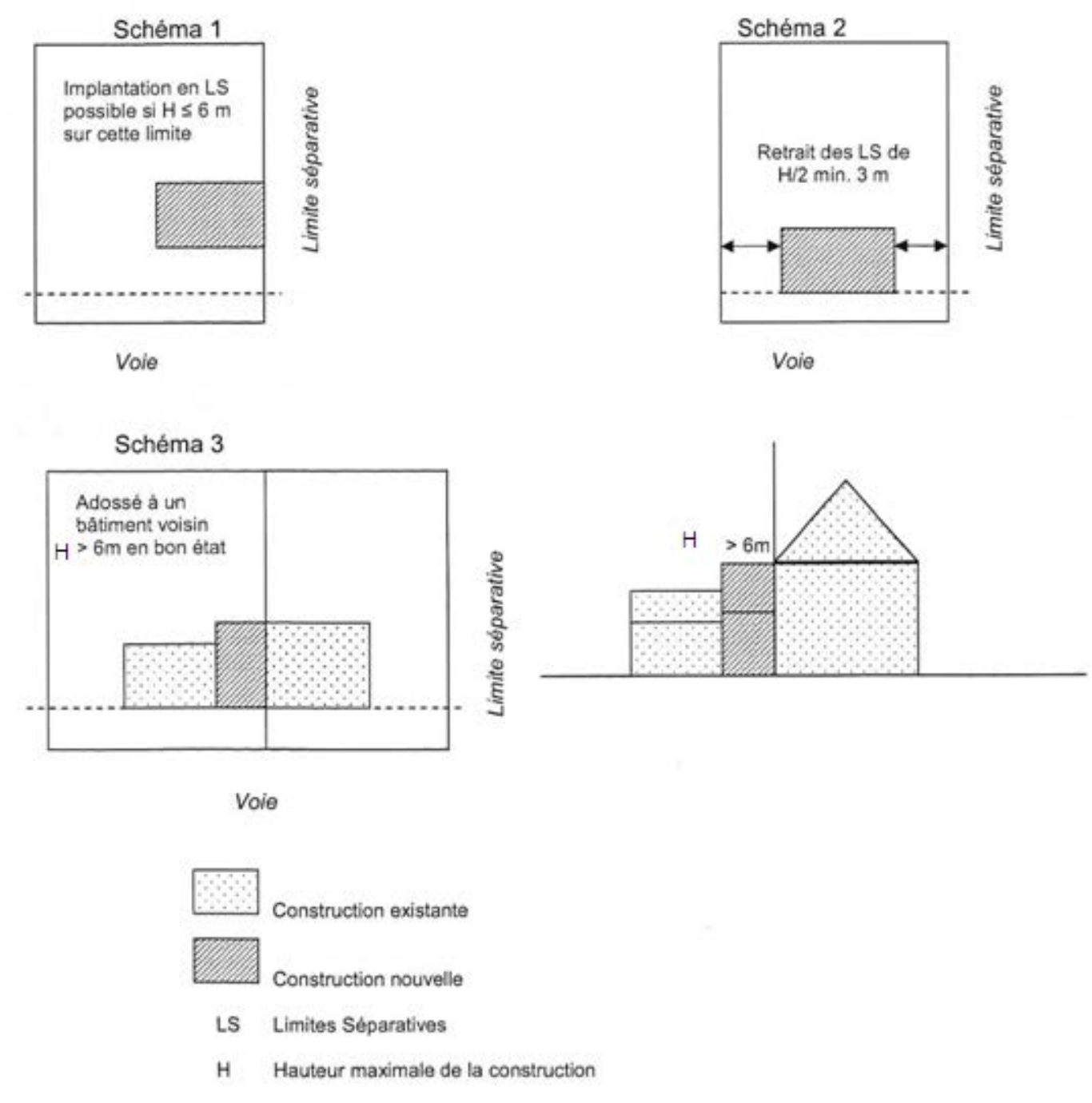
- soit en limite(s) séparative(s), à condition :
  - que leur hauteur sur cette limite n'excède par 6 mètres *(schéma1)* ;
  - ou qu'elles soient adossées à un bâtiment voisin en bon état de plus de 6m de hauteur sur la limite sans en dépasser les limites et la hauteur *(schéma3) ;*

- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres *(schéma2)* ;

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Les abris de jardins sont autorisés en limite(s) séparative(s) ou à une distance minimale de 1 mètre de celles-ci.

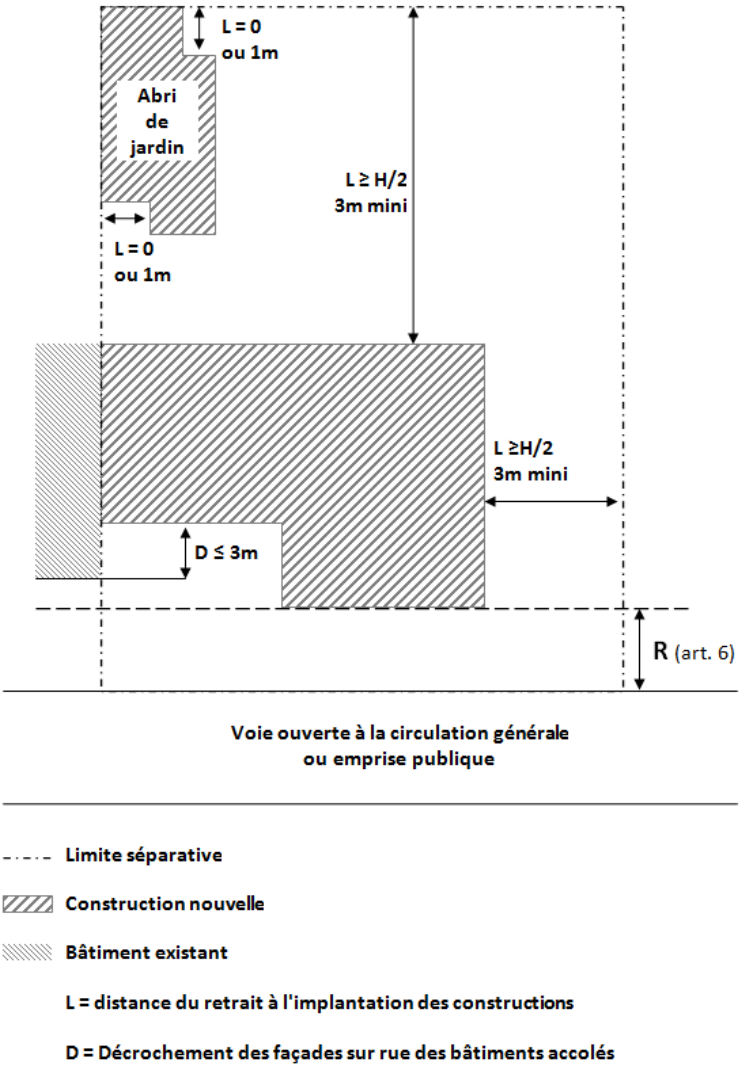
Dans le cas d'une implantation en limite séparative, les constructions doivent être orientées de façon à limiter les ombres portées sur les constructions présentes sur les terrains voisins.



Dispositions particulières :

De plus, dans le **secteur UCb**, les constructions accolées en limite séparative doivent, sauf impossibilité technique, présenter un décrochement de leur façade sur rue inférieur ou égale à 3 mètres.

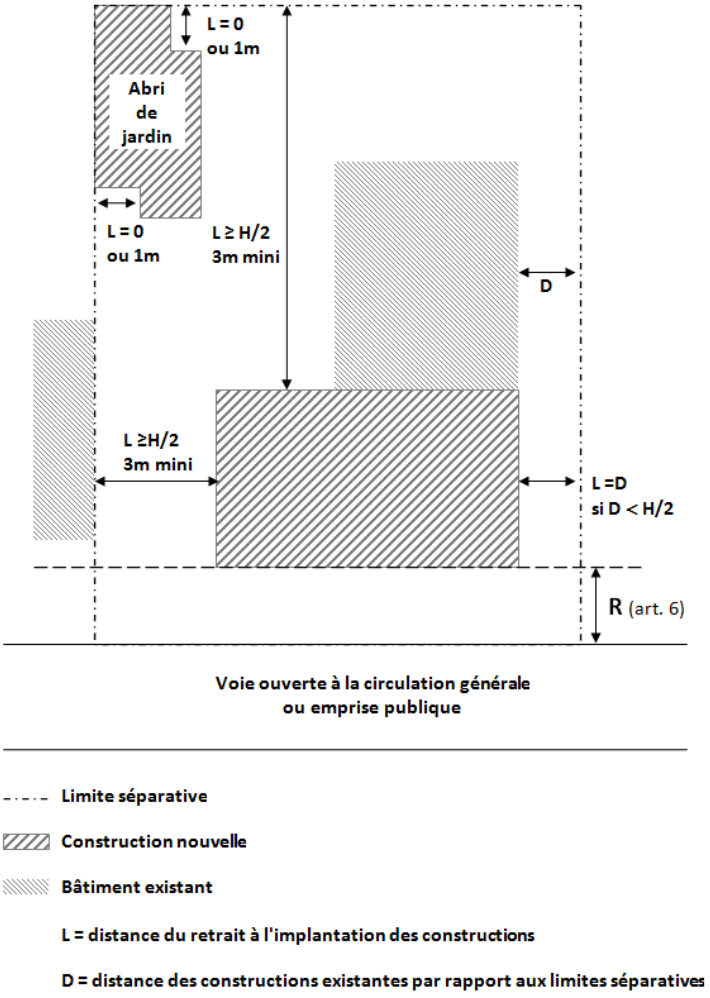
SCHEMA UCb-7



Dans les **secteurs UCc** et **UCd**, les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres ;
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant en bon état sur le terrain.

SCHEMA UCc / UCd-7



Révision allégée n°1

Dans le **secteur UCe** : les constructions doivent être implantées en retrait à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UC – 7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Révision allégée n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

UC-ARTICLE 8 :

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

Dans le cas d'une implantation en limites séparatives, la construction devra choisir une orientation visant à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UC – 8.

Révision allégée n°1

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Révision allégée n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

UC-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modif. n°3

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.*

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à 40% de la surface totale du terrain.

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus sont imposées dans les secteurs suivants :

- **secteur UCa** : 50% de la surface totale du terrain ;
- **secteur UCc** :

  L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à :

  - 20% de la surface du terrain en y incluant les annexes pour les terrains ≥ 2000 m²
  - 10% de la surface du terrain en y incluant les annexes pour les terrains < 2000 m²
- **secteur UCd** :

  L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à :

  - 30% de la surface du terrain en y incluant les annexes pour les terrains ≥ 1500 m²
  - 10% de la surface du terrain en y incluant les annexes pour les terrains < 1500 m²

L'emprise au sol des constructions annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 20 m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UC – 9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Révision allégée. n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

UC-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, …) ou de modénature (corniche, acrotère, …) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

La hauteur maximale des constructions est de :

- RDC+1+comble (trois niveaux habitables) et 9 mètres au faîtage pour les constructions comportant une toiture avec pente(s) ;
- RDC+1 (deux niveaux habitables) et 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant une toiture-terrasse.

La hauteur maximale des annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture.

Le dépassement de la hauteur maximale autorisée peut être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document sans augmentation de la hauteur initiale.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Disposition particulière :

La hauteur maximale des constructions implantées en façade de la rue Mansart est de R+2 (trois niveaux habitables) et 9 mètres à l'égout de toiture pour les constructions avec toiture-terrasse.

Lorsque la hauteur maximale R+2 est atteinte, les constructions doivent présenter des hauteurs décroissantes tenant compte du bâti environnant.

Modif. n°1

Disposition supplémentaire particulière en UCc et UCd :

La hauteur maximale des constructions est de :

- RDC+comble ou RDC+1 (deux niveaux habitables), avec 6 mètres maximum à l'égout de toiture et 9 mètres maximum au faîtage.

Révision allégée n°1

Disposition supplémentaire particulière UCe :

Un dépassement de la hauteur maximale d'un niveau supplémentaire (soit de gabarit R+2+combles), avec une hauteur maximale de 9m à l'égout de toiture et de 12 m au faîtage, est autorisé dans le périmètre d'implantation définit au plan de zonage.

Cette hauteur maximale pourra être portée à un gabarit R+2+comble dans le périmètre inscrit au plan de zonage, comme signal architectural et urbain dans la perspective du château.

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des constructions (y compris édicules techniques, cheminées, antennes) ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnés dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

UC - ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage implanté sur un même terrain doit :

- **être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,**
- **s'intégrer dans le caractère de la rue** en tenant compte des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie (composition des façades, rythmes horizontaux soulignant les niveaux, proportions des percements, volumétrie des toitures, etc.),
- **respecter le terrain sur lequel il est édifié,**
- **être en cohérence avec la construction principale.**

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surfaces de stockage, doivent être limitées par l'orientation des constructions ou par des aménagements paysagers.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural, et notamment les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures …). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L123-1-5 7°, la surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les constructions accueillant des activités doivent s'adapter à l'architecture des bâtiments environnants. Quand elles sont comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, elles doivent tenir compte des éléments de composition dominants de la séquence. Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

Les façades des constructions recevant des activités doivent recevoir un traitement soigné privilégiant une recherche de transparence. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Les vitrines des commerces doivent, dans la mesure du possible, rester transparentes.

Révision allégée n°1

Dispositions particulières dans le secteur UCe :

Façades :

Les façades des constructions devront proposées des matériaux proches de ceux employés pour le château de la Branchoire (parement en pierre locale type « tuffeau », enduit finition grattée ton tuffeau…).

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

Toitures

Définitions :

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, la pente des versants principaux doit être comprise entre 40° et 45°, à l'exception des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations…)

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Ouvertures

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, respecter les proportions des ouvertures existantes et participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur de leurs huisseries.

Les lucarnes doivent être implantées dans l'alignement du nu de la façade.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit sans présenter de saillie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L 151-19du code de l'urbanisme, les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

Révision allégée. n°1

Dispositions particulières dans le secteur UCe :

Ouvertures :

Le futur bâtiment devra être segmenté, afin de limiter sa linéarité depuis la plaine de la Branchoire, par des ruptures du bâti ou par une liaison entre 2 bâtiments de type « galerie de liaison » essentiellement vitrée, soulignant la verticalité.

Clôtures et abords de construction

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation générale et les emprises publiques sont constituées soit :

- par un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
- par une grille ou un grillage sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie vive,
- par un mur.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont constituées d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour créer un accès, construire un bâtiment à l'alignement ou en raison de contraintes techniques liée à son état.

Dispositions particulières :

Dans le **secteur UCa**, les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation générale et les emprises publiques sont constituées, soit :

- par un mur d'une hauteur n'excédant pas 1m50 ;
- par un muret d'une hauteur maximum de 0m50, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie d'une hauteur n'excédant pas 1m50, doublé d'une haie vive.

Les clôtures implantées en limites séparatives doivent être constituées d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé d'une haie vive.

Dans le **secteur UCb**, les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation générale et les emprises publiques doivent être constituées par un grillage de couleur sombre ou par un mur d'une hauteur n'excédant pas 1m50.

Sur l'avenue du Général de Gaulle et la rue Guillaume Louis, les murs sont interdits.

Les clôtures implantées en limites séparatives doivent être constituées d'un grillage de couleur sombre d'une hauteur n'excédant pas 1m50.

Les portails et portillons seront à lames verticales d'une hauteur de 1m50 maximum.

Dans le **secteur UCc**, les clôtures sur voie et emprises ouvertes à la circulation générale sont constituées soit :

- par un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0m60 surmonté ou non d'un grillage de

couleur sombre, doublé d'une haie ;

- par une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures implantées en limites séparatives doivent être composée d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Révision allégée. n°1

Dispositions complémentaires particulières :

Dans le secteur UCe,

Les clôtures en limite de la rue Mansart seront constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre, enduit ton tuffeau, surmonté d'une grille de clôture, de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses).
- Soit d'une grille de clôture, de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses) sur semelle en béton teinté dans la masse.

L'ajout de volutes sur la lisse supérieure est à proscrire afin d'éviter tout maniérisme incompatible avec l'esprit du site.

La clôture ne dépassera pas 2 mètres de hauteur totale. Elle sera éventuellement doublée d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie.

Révision allégée. n°1

Les clôtures en limites séparatives en UCe :

Les clôtures implantées en limites séparatives sont constituées d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins ou d'un mur, doublé obligatoirement d'une haie.

La clôture ne dépassera pas 2 mètres de hauteur totale. Elle sera éventuellement doublée d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture est calculée par rapport au terrain naturel.

Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Un ton doux doit être privilégié.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-

enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les agents de la collecte.

Les saillies et installations techniques

Les installations liées au réseau (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ou peu visibles du domaine public. Les effets de brillance doivent être limités.

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

UC-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les obligations en matière de stationnement pourront être satisfaites par :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé dans un rayon de 500 m du terrain d'assiette ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L337-7-1 du code de l'urbanisme.

En cas de changement de destination de tout ou partie de la construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée sans pouvoir être inférieur au nombre initial.

Les places de stationnement doivent également être pré-équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la règlementation en vigueur.

Normes de stationnement des véhicules automobiles

Les surfaces exprimées ci-après sont exprimées en surface de plancher (SP) à l'exception des logements.

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements locatifs financés par l'État	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés, aucune place de stationnement n'est exigée.
Logements non aidés	1 place pour le logement d'une pièce. 2 places pour les logements de deux pièces et plus, et 1 place supplémentaire par tranche de 6 logements.
Activités	Une place de stationnement par tranche de 50 m².
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

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

UC-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Définition : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Révision allégée n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

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 imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 30% d'espaces verts. Ils doivent être aménagés en cohérence avec la trame des espaces naturels et le réseau de cheminements piétons/vélos de la commune.

Il sera planté 1 arbre à haute tige pour 50 m² de surface affectée au stationnement. Les aires de stationnement seront soumises à plantations en limites séparatives.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Des écrans boisés ou arbustifs doivent être aménagés le long des limites des autres zones du PLU à dominante d'activités.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations, afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les espaces humides et les éléments paysagers délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

Au sein des espaces paysagers à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, tout projet doit :

- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage environnant ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

De plus, une haie de clôture doit être plantée :

- dans le **secteur UCb**, en limite des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques et le long des limites séparatives ;
- dans le **secteur UCc**, en limite des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

Dispositions particulières

Espaces non aedificandi et préservation des vues

Révision allégée n°1

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des plantations ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnées dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

Rappel :

Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus aux articles L130-1 et R130-1 et suivants du même code.

UC-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UD

La zone urbaine : UD

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UD couvre les espaces urbains mixtes bordant l'avenue de la République et la route de Bordeaux et desservis par le réseau urbain de bus.

L'objectif poursuivi par le plan local d'urbanisme pour cette zone est de favoriser le renouvellement et la densification du tissu urbain, tout en garantissant l'intégration des constructions nouvelles dans le tissu urbain environnant et de permettre la requalification de l'avenue de la République en un boulevard urbain aux fonctions urbaines diversifiées.

Situé dans le prolongement du nouveau quartier de la Porte des Arts et du secteur d'habitat collectif de Gallardon, le secteur UDa autorise des densités plus importantes. Ce dernier coïncide avec le tronçon de l'avenue de la République desservi par un axe de transport en commun en site propre.

Constituant un espace de renouvellement urbain stratégique à l'échelle de l'agglomération, les terrains situés à proximité du carrefour du Bois Lopin et délimités par l'avenue du Grand Sud à l'ouest, l'avenue de la République au nord et l'autoroute A10 à l'est, font l'objet d'un **périmètre d'attente de projet d'aménagement global**.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

*Dans les zones de **terrains argileux** :*

- *le constructeur devra prendre toute mesure 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 ;*
- *il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.*

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

UD-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement sur terrain nu de caravanes soumis à autorisation et la construction de garages collectifs de caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, etc. ;

Modif. n°1

- les aires d'exposition et de stockage à l'air libre.
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les antennes-relais de téléphonie mobile et dispositifs associés.

Dans le **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** fixée au titre de l'article L123-2-a du code de l'urbanisme et délimité au plan de zonage, tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.

UD-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 :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine, que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

Les constructions et installations nouvelles à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces et d'hébergement hôtelier ainsi que l'extension ou l'aménagement des activités existantes sont autorisées à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles n'entraînent ou n'ajoutent pas de nuisances pour le voisinage.

Sauf contraintes propres à l'activité, les locaux d'activités sont prioritairement implantés en rez-de-chaussée des bâtiments.

Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Mise en compat. A10

Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10 sont autorisées.

Les opérations de construction de 4 logements et plus doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Modif. n°1

Les constructions devront être implantées de façon à limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.

Les abris de jardin ne peuvent excéder 10 m² de surface de plancher.

Dans le **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** délimité au plan de zonage seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réhabilitation, l'extension mesurée ou le changement de destination des constructions existantes et la construction d'annexes dont la surface de plancher totale créée n'excède pas 50 m².

UD-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il n'est pas fixé de largeur minimale d'accès pour les constructions situées en premier rang le long des voies. Pour les autres constructions la largeur d'accès minimale est de 4 mètres.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

Les voies publiques ou privées 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 privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour.

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

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.

2. Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, …) visant à réutiliser les eaux de pluie selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée ; dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.
- d'un raccordement au réseau public.

Le raccordement au réseau public souterrain d'eaux pluviales est obligatoire lorsque ce dernier existe.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 5 l/s/ha. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

Rappel :

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le réseau d'eaux pluviales. En l'absence de réseau public pluvial, l'eau sera rejetée vers le milieu naturel. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

UD-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

UD-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

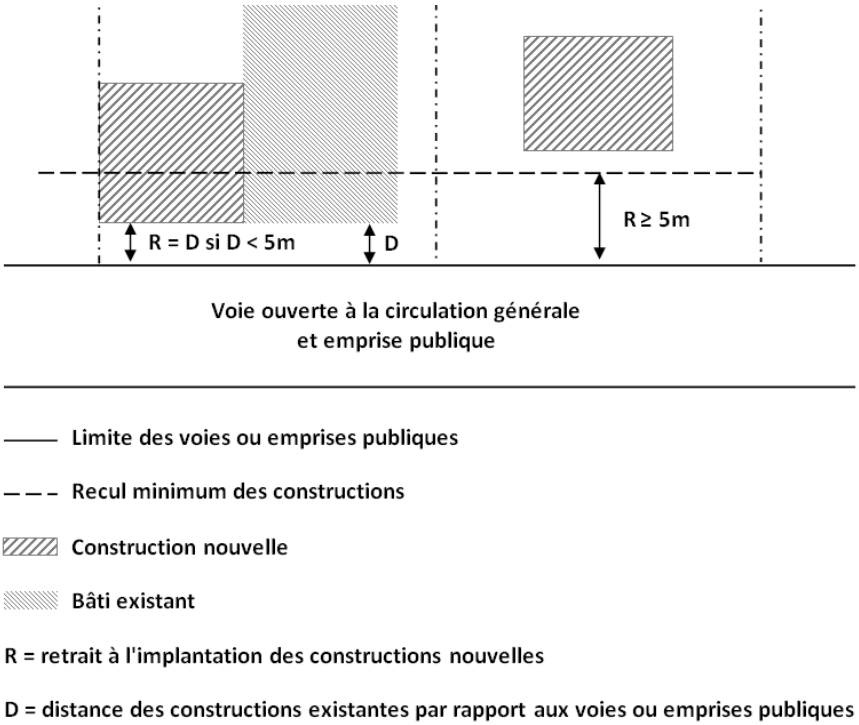
Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées conformément aux dispositions graphiques figurant sur le plan du règlement.

En l'absence de dispositions graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques (cf. schéma UD-6) ;

En cas d'extension ou de modification d'un bâtiment existant, les constructions nouvelles peuvent être implantées dans le prolongement de la façade la plus proche des voies ou emprises publiques.

SCHEMA UD-6



Dispositions particulières :

Dans le cas où la desserte du terrain est assurée par une contre-allée bordant l'avenue de la République, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres par rapport à la limite actuelle du domaine public.

Un retrait de façade de 3 mètres de profondeur au plus et ne dépassant pas 40% du linéaire de la façade peut être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale de la construction dans son environnement.

Au sein de la marge de recul sont autorisés tout ou partie de balcons, oriels, débords de toiture, dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des retraits différents peuvent être admis exceptionnellement, à condition que ceux-ci participent à la composition urbanistique globale de l'opération.

Le long de l'avenue de la République, les constructions doivent être implantées parallèlement à l'axe de la voie.

Le long de la route de Bordeaux, les constructions doivent être implantées prioritairement perpendiculairement à l'axe de la voie, en privilégiant une orientation est-ouest.

Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Mise en compat. A10

Pour les aménagements liés à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A.10, aucune disposition particulière ne s'applique en matière de distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Aucune construction autre qu'une clôture ne peut être établie à moins de 5 mètres de la limite des emprises autoroutières.

Modif. n°1

UD-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions

Limite séparative latérale :

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Limite de fond de terrain :

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

La distance d'implantation des constructions est mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite.

1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) *(schéma1),*
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres *(schéma2)*,

2. Implantation des constructions par rapport à la limite de fond de terrain :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale aux deux tiers de leur hauteur avec un minimum de 6 mètres *(schéma2)*.

Schéma 1

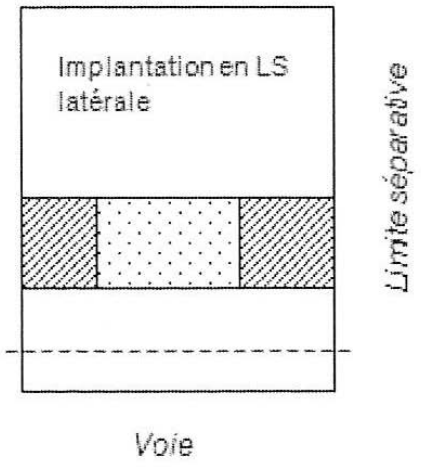
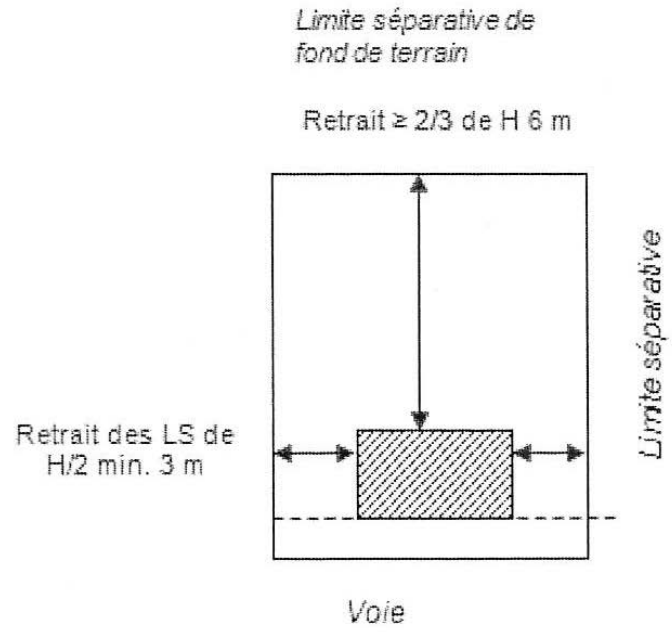
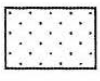


Schéma 2




Construction existante


Construction nouvelle

LS Limites Séparatives

H Hauteur maximale de la construction

Au sein de la marge de recul par rapport aux limites séparatives sont autorisés tout ou partie de balcons, oriels, débords de toiture, dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Les abris de jardins sont autorisés en limite(s) séparative(s) ou à une distance minimale de 1 mètre de celles-ci.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction doit être orientée de sorte à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

UD-ARTICLE 8 :

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

La distance mesurée horizontalement entre deux constructions dont l'une au moins est à édifier, dès lors qu'elles ne sont pas accolées, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 6 mètres.

UD-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modif. n°3

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*

- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.*

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 20 m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UD-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, …) ou de modénature (corniche, acrotère, …) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Un comble est le volume délimité d'une part, par des plans inclinés dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la façade de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume.

Un attique correspond à l'étage supérieur d'un bâtiment construit en retrait de la façade.

1. Hauteur minimale des constructions :

Le long de la route de Bordeaux, de l'avenue du Grand Sud et de l'avenue de la République, la hauteur minimale des constructions est de RDC+1+comble ou attique (3 niveaux habitables) soit :

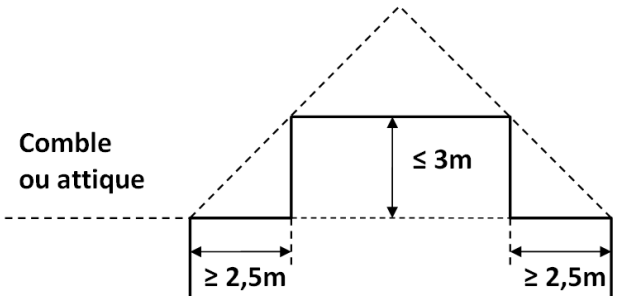
- 9 mètres à l'égout de toiture en cas de toiture-terrasse ;
- 12 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

Le dernier niveau peut être réalisé en attique. Dans ce cas, il est obligatoirement en retrait d'au moins 2,5 m sur au moins deux façades.

Le dernier niveau des constructions doit s'inscrire dans le gabarit ci-après (cf. schéma UD-10). Le volume inscrit dans ce gabarit est, notamment, affecté à l'accueil des installations techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (machineries d'ascenseurs, climatisation, réseaux, etc.).

Dans le cas d'une toiture-terrasse, la hauteur du dernier niveau ne peut excéder 3 mètres.

SCHEMA UD-10



Disposition particulière :

La règle de hauteur minimale ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est RDC+3+comble ou attique (5 niveaux habitables) soit :

- 15 mètres à l'égout de toiture en cas de toiture-terrasse ;
- 18 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

Les deux derniers niveaux peuvent être réalisés en attique. Dans ce cas, ces deux niveaux sont obligatoirement en retrait d'au moins 2,5 m sur au moins deux façades.

Le dernier niveau des constructions doit s'inscrire dans le gabarit ci-avant (cf. schéma UD-10). Le volume inscrit dans ce gabarit est, notamment, affecté à l'accueil des installations techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (machineries d'ascenseurs, climatisation, réseaux, etc.).

Dans le cas d'une toiture-terrasse, la hauteur du dernier niveau ne peut excéder 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toute opération de construction implantée en limite de deux zones urbaines doit être conçue de manière à assurer une gradation progressive entre les gabarits fixés pour chacune des zones.

Dispositions particulières :

Le long de l'allée des Genêts, la hauteur maximale des constructions est de RDC+1+comble ou attique (3 niveaux habitables) soit :

- 9 mètres à l'égout de toiture en cas de toiture-terrasse ;
- 12 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

Dans le secteur UDa :

Le long de l'avenue de la République, la hauteur maximale des constructions implantées en premier rang, est de RDC+4+comble ou attique (6 niveaux habitables) soit :

- 18 mètres à l'égout de toiture en cas de toiture-terrasse ;
- 21 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

Les constructions implantées perpendiculairement à l'axe de l'avenue de l'avenue de la République présenteront des hauteurs décroissantes entre l'avenue et le cœur d'îlot afin d'assurer la transition avec les espaces résidentiels voisins.

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des constructions (y compris édicules techniques, cheminées, antennes) ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnés dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

UD-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Construction et paysage urbain

Toute construction ou ouvrage implanté sur un même terrain doit :

- **être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,**
- **s'intégrer dans le caractère de la rue** en tenant compte des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie (composition des façades, rythmes horizontaux soulignant les niveaux, proportions des percements, volumétrie des toitures, etc.),
- **respecter le terrain sur lequel il est édifié,**
- **être en cohérence avec la construction principale.**

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les aires de stationnement sont localisées de sorte à limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 123-1-5 7°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures …). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être situés le plus près possible du terrain naturel sans pouvoir excéder 0,5m.

Façades

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin.

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses…) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les rez-de-chaussée des bâtiments doivent recevoir un traitement soigné privilégiant une recherche de transparence. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Les vitrines des commerces doivent, dans la mesure du possible, rester transparentes.

Les locaux commerciaux et d'activités doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble qui les accueille ou de ceux environnants. Quand elles sont comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, elles doivent tenir compte des éléments de composition dominants de la séquence. Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

Toitures

Définitions :

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, la pente des versants principaux doit être comprise entre 40° et 45°, exception faite des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations…)

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Ouvertures

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit sans présenter de saillie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Clôtures et abords de construction

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation générale et les emprises publiques sont constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0m60 et 0m80, surmonté d'un garde-corps composé d'éléments verticaux fins, doublé ou non d'une haie.
- d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie.

Dans le secteur UDa, les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation générale et les emprises publiques sont constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0m60 et 0m80 surmonté d'un garde-corps composé d'éléments verticaux fins, et doublé ou non d'une haie.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont constituées soit :

- par un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie ;
- par un muret d'une hauteur comprise entre 0m60 et 0m80 surmonté par une grille ou un grillage doublé ou non d'une haie ;
- par un mur plein.

La hauteur maximale de la clôture (exception faite des piliers, portails …) est de 2 mètres, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

Les aménagements réalisés dans la marge de recul à l'alignement des voies et emprises publiques doivent recevoir un traitement soigné (emmarchements, pavage). Un soin particulier est apporté à l'aménagement des entrées de stationnement afin d'en limiter les impacts.

Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Un ton doux doit être privilégié.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les agents de la collecte.

Saillies et installations techniques

Les locaux techniques d'ascenseurs doivent être implantés en retrait de deux mètres par rapport à tous les murs périphériques et ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre le gabarit enveloppe autorisé pour la toiture.

Les installations liées au réseau (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ou être peu visibles du domaine public. Les effets de brillance doivent être limités.

UD-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les obligations en matière de stationnement pourront être satisfaites par :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé dans un rayon de 500 m du terrain d'assiette ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L337-7-1 du code de l'urbanisme.

En cas de changement de destination de tout ou partie de la construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée sans pouvoir être inférieur au nombre initial.

75% des places de stationnement requises sur le terrain d'assiette de l'opération pour les constructions destinées à l’habitat doivent être intégrées aux bâtiments.

Les places de stationnement doivent également être pré-équipées d’une installation dédiée à la recharge d’un véhicule électrique ou hybride selon la règlementation en vigueur.

Normes de stationnement des véhicules automobiles

Les surfaces ci-après sont exprimées en surface de plancher, à l’exception des logements financés par l’État et de l’hébergement hôtelier.

* 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.

	Nombre minimum de places de stationnement à créer	
Destination	**Hors périmètre de modération des normes**	**Dans le périmètre de modération des normes**
Logements locatifs financés par l'État	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés, aucune place de stationnement n'est exigée.	Idem.
Logements non aidés	1 place par logement de moins de 25 m². 1,5 place par logement de 25 à 50m². 2 places par logement de 50 m² et plus. 1 place supplémentaire par tranche de 6 logements.	Idem.
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre. 1 emplacement de car de tourisme à partir de 50 chambres. 5 places pour le personnel.	Idem.
Bureaux*	1 place pour 50 m². Si réserves > 200 m² = mini 1 place de livraison.	1 place pour 60 m². Si réserves > 200 m² = mini 1 place de livraison.
Commerce*	Pas de norme imposée si moins de 100 m². > 100 m2 : 1 place pour 50 m². Si réserves > 200 m² : 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	Pas de norme imposée si moins de 100 m². > 100 m² : 1 place pour 60 m². Si réserves > 200 m² : 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 normes si ≤ 100 m². > 100 m2 : 1 place pour 50 m². Si réserves > 200 m² : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves.	Pas de normes si ≤ 100 m². > 100 m² : 1 place pour 80 m². Si réserves > 200 m² : 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.	Idem.

Modif. n°1

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos, à l'accès aisé. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

Destination	**Nombre minimum de places de stationnement à créer**
Commerce, hébergement hôtelier, artisanat	1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2.
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

UD-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Définition :

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.

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 imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 30% d'espaces verts.

Les espaces verts et les espaces collectifs de l'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements piétons-vélos de la commune.

Les marges de recul à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulièrement soigné.

Les voies réalisées dans le cadre de l'opération et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Les aires de stationnement doivent être intégrées ou masquées par un aménagement qualitatif.

Les espaces affectés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m^2.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées.

Des plantations peuvent être imposées autour des aires de stationnement, des constructions et des installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Dans les percées visuelles identifiées par les orientations d'aménagement et de programmation, les clôtures et les aménagements doivent préserver les vues vers les espaces verts perceptibles depuis les voies.

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des plantations ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnées dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

UD-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UF

La zone urbaine : UF

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UF est une zone urbaine dense à dominante d'habitat collectif récent. Celle-ci regroupe plusieurs ensembles d'immeubles collectifs répartis dans les différents quartiers de la commune. Ces ensembles sont implantés à proximité de pôles d'équipements et abritent des espaces verts et des aires de jeux collectifs. Certains d'entre eux accueillent également des services de proximité destinés à la population.

L'objectif de cette zone est de permettre la mutation raisonnée du tissu urbain, en garantissant le maintien des caractéristiques architecturales et paysagères de ces espaces résidentiels.

Pour permettre une insertion adaptée des bâtiments dans le tissu urbain, la zone UF se décompose en 3 secteurs tenant compte des spécificités des constructions, notamment en termes de hauteur :

- le **secteur UFa** regroupant les ensembles d'immeubles et de tours de Gallardon, et de la Branchoire ;
- le **secteur UFb** regroupant les ensembles d'immeubles de moindre hauteur de la Papoterie et du quartier Rolland Pillain ;
- le secteur **UFc** correspondant au secteur à dominante d'habitat collectif et d'équipements publics à l'est du quartier de la Fontaine Blanche.

Rappel relatif à la protection du captage d'eau potable :

La frange est du quartier de la Branchoire est située dans le périmètre de protection rapprochée du forage d'eau potable au sein duquel l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2012 déclarant d'utilité publique la création des périmètres de protection du forage des Pièces de la Branchoire définit des prescriptions particulières relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou admises.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

*Dans les zones de **terrains argileux** :*

- le constructeur devra prendre toute mesure 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 ;

- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

UF-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement sur terrain nu de caravanes soumis à autorisation et la construction de garages collectifs de caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, etc. ;
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les antennes-relais de téléphonie mobile et dispositifs associés ;
- le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

UF-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 :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine, que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

Les constructions et installations nouvelles à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces et d'hébergement hôtelier ainsi que l'extension ou l'aménagement des activités existantes sont autorisées à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles n'entraînent ou n'ajoutent pas de nuisances pour le voisinage.

Les locaux d'activités doivent, sauf contraintes propres à l'activité, être implantés en rez-de-chaussée des bâtiments.

Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m2 et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Mise en compat. A10

Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10 sont autorisées.

Les opérations de construction de 4 logements et plus doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Modif. n°1

Les constructions devront être implantées de façon à limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.

Les abris de jardin ne peuvent excéder 10m2 de surface de plancher.

UF-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il n'est pas fixé de largeur minimale d'accès pour les constructions situées en premier rang le long des voies. Pour les autres constructions la largeur d'accès minimale est de 4 mètres.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

Les voies publiques ou privées 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 privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour. Elles doivent aussi favoriser la perméabilité des liaisons douces entre les opérations.

UF-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, …) visant à réutiliser les eaux de pluie selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée ; dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.
- d'un raccordement au réseau public.

Le raccordement au réseau public souterrain d'eaux pluviales est obligatoire lorsque ce dernier existe.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 5 l/s/ha. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

Rappel :

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le réseau d'eau pluviale. En l'absence de réseau public pluvial, l'eau sera rejetée vers le milieu naturel. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

UF-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

UF-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Sauf dispositions graphiques figurant au plan, les constructions doivent être implantées (cf. schéma UF-6) :

- à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile,
- à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux voies piétonnes et espaces publics.

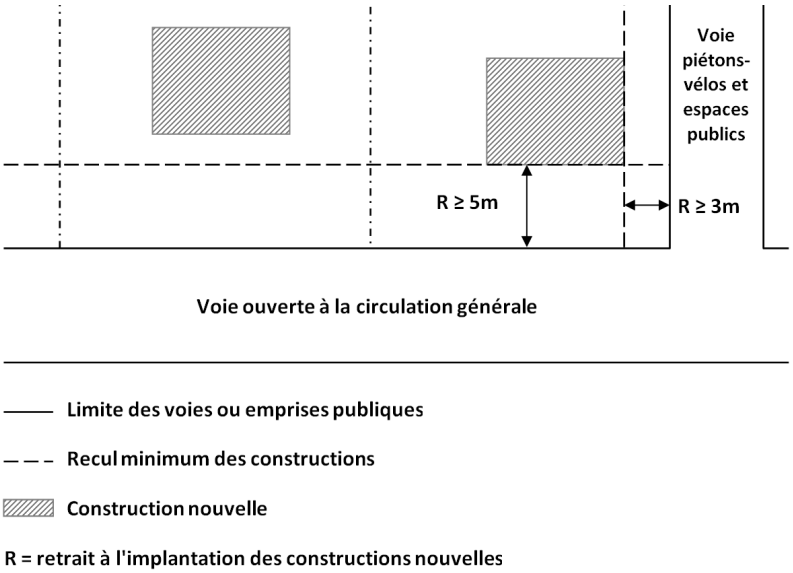
Des extensions légères et limitées d'une construction à usage d'habitation existante (telles que vérandas, marquises, terrasses ne dépassant pas 1 mètre de hauteur, etc.) peuvent être admises dans la marge de recul, si l'environnement le permet.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

Mise en compat. A10

Pour les aménagements liés à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A.10, aucune disposition particulière ne s'applique en matière de distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Aucune construction autre qu'une clôture ne peut être établie à moins de 5 mètres de la limite des emprises autoroutières.

SCHEMA UF-6



Modif. n°1

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

Définitions

Limites séparatives :

Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Limites séparatives latérales :

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales en tout point du bâtiment. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

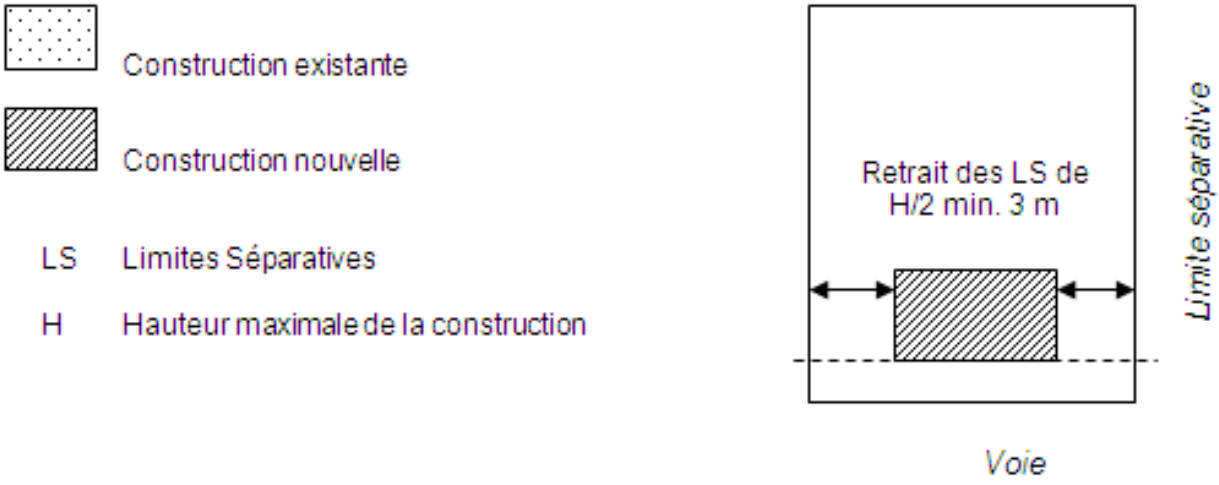
Les bâtiments à usage d'habitation ou d'activités doivent être implantées (cf. schéma UF-7) :

- à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres,

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Les abris de jardins peuvent être implantés en limite séparative ou à une distance d'un mètre.

SCHEMA UF-7



Dispositions particulières :

Dans le **secteur UFa,** les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Dans le **secteur UFc**, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

UF-ARTICLE 8 :

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

UF-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modif. n°3

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.*

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions existantes et projetées est fixée à 40% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 20 m².

Dans le **secteur UFa**, l'emprise au sol est limitée à 35% de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructure.

UF-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, …) ou de modénature (corniche, acrotère, …) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Un comble est le volume délimité d'une part, par des plans inclinés à 45% dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la façade de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume.

Un attique correspond à l'étage supérieur d'un bâtiment construit en retrait de la façade.

La hauteur maximale des constructions est de :

- 15 mètres pour l'habitat et les équipements publics ou d'intérêt collectif,

- 9 mètres pour les bâtiments d'activité autorisés dans la zone.

Dans le **secteur UFa**, la hauteur maximale des bâtiments est 30 mètres.

Dans le **secteur UFb**, la hauteur maximale des bâtiments est de :

- 12 mètres pour l'habitat,
- 9 mètres pour les bâtiments d'activités autorisés dans le secteur.

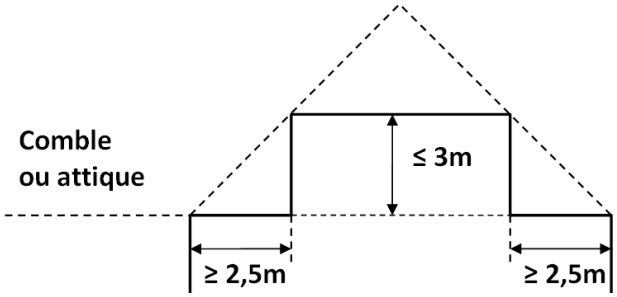
Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document sans augmentation de la hauteur initiale.

Les deux derniers niveaux peuvent être réalisés en attique. Dans ce cas, ces deux niveaux sont obligatoirement en retrait d'au moins 2,5 m sur au moins deux façades.

Le dernier niveau des constructions doit s'inscrire dans le gabarit ci-après (cf. schéma UF-10). Le volume inscrit dans ce gabarit est, notamment, affecté à l'accueil des installations techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (machineries d'ascenseurs, climatisation, réseaux, etc.).

Dans le cas d'une toiture-terrasse, la hauteur du dernier niveau ne peut excéder 3 mètres.

SCHEMA UF-10



La hauteur maximale des constructions annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture, lorsque celles-ci sont dissociées du bâtiment principal.

UF-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage implanté sur un même terrain doit :

- **être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,**
- **s'intégrer dans le caractère de la rue** en tenant compte des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie (composition des façades, rythmes horizontaux soulignant les niveaux, proportions des percements, volumétrie des toitures, etc.),
- **respecter le terrain sur lequel il est édifié,**

- être en cohérence avec la construction principale.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surfaces de stockage doivent être limitées par l'implantation des constructions ou par des aménagements paysagers.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Les travaux sur les constructions existantes, et notamment les modifications de façades et de couverture, doivent contribuer au respect et à la mise en valeur de leurs caractéristiques architecturales (matériaux, composition, éléments décoratifs, etc.).

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses…) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les rez-de-chaussée, entresols et entrées des bâtiments doivent recevoir un traitement soigné privilégiant une recherche de transparence. Les rez-de-chaussée aveugles sont

interdits. Les vitrines des commerces doivent, dans la mesure du possible, rester transparentes.

Les locaux commerciaux et d'activités doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble qui les accueille ou de ceux environnants. Quand elles sont comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, elles doivent tenir compte des éléments de composition dominants de la séquence. Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

Toitures

Définitions :

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, la pente des versants principaux doit être comprise entre 40° et 45°, à l'exception des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations…)

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Ouvertures

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, respecter les proportions des ouvertures existantes et participer à l'équilibre et à la

cohérence de la construction et des façades.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur de leurs huisseries.

Les lucarnes doivent être implantées dans l'alignement du nu de la façade.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit sans présenter de saillie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Clôtures et abords de construction

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation générale et les emprises publiques sont constituées :

- d'un muret de 0,80 maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et doublé ou non d'une haie,

- d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie,

- d'un mur.

Dans le **secteur UFa :**

Les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation générale et les emprises publiques sont constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0m60 et 0m80 surmonté d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie.

Les clôtures implantées en limites séparatives doivent être composée d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour créer un accès, construire un bâtiment à l'alignement ou en raison de contraintes techniques liée à son état.

Les aménagements réalisés dans la marge de recul à l'alignement des voies et emprises publiques doivent recevoir un traitement soigné (emmarchements, pavage). Un soin particulier est apporté à l'aménagement des entrées de stationnement afin d'en limiter les impacts.

Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Un ton doux doit être privilégié.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les agents de la collecte.

Saillies et installations techniques

Les locaux techniques d'ascenseurs doivent être implantés en retrait de deux mètres par rapport à tous les murs périphériques et ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre le gabarit enveloppe autorisé pour la toiture.

Les installations liées au réseau (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ou être peu visibles du domaine public. Les effets de brillance doivent être limités.

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

UF-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les obligations en matière de stationnement pourront être satisfaites par :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé dans un rayon de 500 m du terrain d'assiette ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L337-7-1 du code de l'urbanisme.

En cas de changement de destination de tout ou partie de la construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée sans pouvoir être inférieur au nombre initial.

Les places de stationnement doivent également être pré-équipées d’une installation dédiée à la recharge d’un véhicule électrique ou hybride selon la règlementation en vigueur.

Normes de stationnement des véhicules automobiles

Les surfaces ci-après sont exprimées en surface de plancher à l'exception des logements locatifs financés par l'État et de l'hébergement hôtelier.

	Nombre minimum de places de stationnement à créer	
Destination	**Hors périmètre de modération des normes**	**Dans le périmètre de modération des normes**
Logements locatifs financés par l'État	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés, aucune place de stationnement n'est exigée.	Idem.
Logements non aidés	1 place par logement de moins de 25 m^2. 1,5 place par logement de 25 à 50m^2. 2 places par logement de 50 m^2 et plus. 1 place supplémentaire par tranche de 6 logements.	Idem.
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre. 1 emplacement de car de tourisme à partir de 50 chambres. 5 places pour le personnel.	Idem.
Bureaux*	1 place pour 50 m^2. Si réserves > 200 m^2 = mini 1 place de livraison.	1 place pour 60 m^2. Si réserves > 200 m^2 = mini 1 place de livraison.
Commerce*	Pas de norme imposée si moins de 100 m^2. > 100 m2 : 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	Pas de norme imposée si moins de 100 m^2. > 100 m^2 : 1 place pour 60 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 normes si ≤ 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.	Pas de normes si ≤ 100 m^2. > 100 m2 : 1 place pour 80 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.	Idem.

Modif. n°1

* 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.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos, à l'accès aisé. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

Destination	**Nombre minimum de places de stationnement à créer**
Commerce, hébergement hôtelier, artisanat	1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2.
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

UF-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Définition : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

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 imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 30% d'espaces verts. Ils doivent être aménagés en cohérence avec la trame des espaces naturels et le réseau de cheminements piétons/vélos de la commune.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les voies réalisées dans le cadre de l'opération et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Les espaces affectés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m^2.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées.

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Rappel : Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions de l'article L130-1, R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus aux articles L130-1 et R130-1 et suivants du même code.

UF-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UH

La zone urbaine : UH

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La **zone UH** regroupe les hameaux à dominante d'habitat individuel de conception ancienne et rurale (anciens hameaux agricoles) et récente (extension de type pavillonnaire).

Ces hameaux sont implantés au sein de la zone agricole.

Certains sont situés en continuité des dernières opérations d'extension urbaine (Les Touches – La Thibaudière, La Baraudière à l'ouest), d'autres demeurent à l'écart des autres parties urbanisées de la commune (La Madelaine, Chêne Pendu, Petit Porteau, Grand Porteau, Tue-Loup et les Renardières).

Implantés en limite d'espaces agricoles et / ou naturels, les hameaux n'ont pas vocation à s'étendre.

Afin de tenir compte de la localisation géographique, des caractéristiques paysagères et morphologiques des hameaux, la zone UH comprend deux secteurs avec des spécificités :

- le **secteur UHa** regroupe deux hameaux voisins, Les Touches et La Thibaudière, au tissu bâti relativement compacts et aujourd'hui intégrés au pôle sanitaire et social qui s'est développé autour de la clinique Léonard de Vinci. Afin de préserver l''identité et la morphologie de ces hameaux, le PLU édicte des règles communes à ces deux espaces ;

- le **secteur UHb** correspond à la partie est du hameau de la Petite Madelaine qui se caractérise par une morphologie urbaine très compacte et une forte relation à l'espace public. Des règles spécifiques sont définies sur ce secteur pour préserver ces particularités.

Dispositions applicables au titre de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme :

L'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Révision allégée n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble de la zone UH et des secteurs UHa et UHb du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

*Dans les zones de **terrains argileux** :*

- le constructeur devra prendre toute mesure 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 ;

- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

UH-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement sur terrain nu de caravanes soumis à autorisation et la construction de garages collectifs de caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures ;
- les installations et constructions nouvelles à usage artisanal, industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les antennes-relais de téléphonie mobile et dispositifs associés.
- le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

UH-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 :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,

- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Les constructions et installations nouvelles destinées aux activités sont autorisées à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles n'entraînent ou n'ajoutent pas de nuisances pour le voisinage.

Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m^2 et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Révision allégée n°1

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont concernées les constructions identifiées au L. 151-19 ainsi que éléments annexes situées sur l'unité foncière, tels portes, portails, grilles et murs de clôture, etc. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation.

La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant.

Révision allégée n°1

Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des « cônes de vue » indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre de sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue.

La réhabilitation, l'extension ou la surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L 151-19du code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

Peut également être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les opérations de construction de 4 logements et plus doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Modif. n°1

Les constructions devront être implantées de façon à limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.

UH-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Il n'est pas fixé de largeur minimale d'accès pour les constructions situées en premier rang le long des voies. Pour les autres constructions la largeur d'accès minimale est de 4 mètres.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

Les voies publiques ou privées 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 et des engins agricoles.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour.

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

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.

2. Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, …) visant à réutiliser les eaux de pluie selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée ; dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.
- d'un raccordement au réseau public.

Le raccordement au réseau public souterrain d'eaux pluviales est obligatoire lorsque ce dernier existe.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 5 l/s/ha. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

Rappel :

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le réseau d'eaux pluviales. En l'absence de réseau public pluvial, l'eau sera rejetée vers le milieu naturel. Les eaux ainsi rejetées doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

Modif. n°1

UH-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

UH-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Révision allégée n°1

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UH – 6.

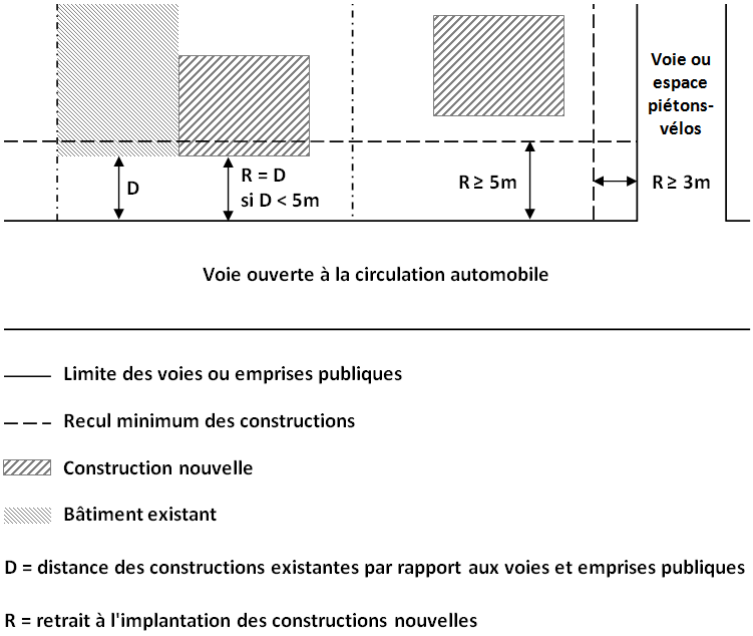
Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées (cf. schéma UH-6) :

- à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale,
- à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux espaces publics et cheminements piétons-vélos,
- en s'alignant sur une construction voisine, en bon état, sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

SCHEMA UH-6



Des extensions légères et limitées d'une construction à usage d'habitation existante (telles que vérandas, marquises, terrasses ne dépassant pas 1 mètre de hauteur, etc.) peuvent être admises dans la marge de recul, si l'environnement le permet.

Dispositions particulières :

Révision allégée n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone UH et des secteurs UHa et UHb du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Dans le **secteur UHb**, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Dispositions applicables le long des grandes infrastructures routières :

En dehors des parties urbanisées de la commune, l'implantation des constructions doit respecter le recul suivant :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A10 et du boulevard périphérique RD37,
- 75 mètres de la RD943.
- dans le **secteur UHa**, pour le hameau de La Thibaudière : 30 mètres de l'axe du boulevard périphérique.

Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Modif. n°1

UH-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions

Limites séparatives :

Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

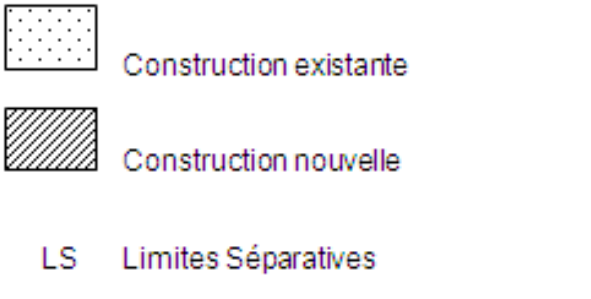
Les constructions doivent être implantées :

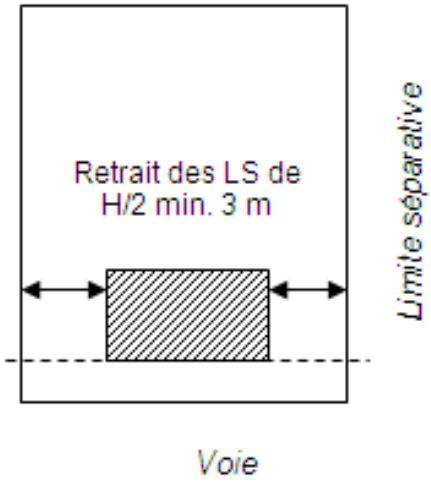
- à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres,

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Les abris de jardins sont autorisés en limite(s) séparative(s) ou à une distance minimale de 1 mètre de celles-ci.

SCHEMA UH-7





Dispositions particulières :

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone UH et des secteurs UHa et UHb du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Révision allégée n°1

Dans le **secteur UHb**, les constructions doivent être implantées soit :

- sur au moins une limite séparative latérale,
- à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction devra choisir une orientation visant à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UH – 7.

Révision allégée n°1

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

UH-ARTICLE 8 :

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

Révision allégée. n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone UH et des secteurs UHa et UHb du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

Révision allégée. n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UH – 8.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Modif. n°1

UH-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modif. n°3

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.*

Révision allégée n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone UH et des secteurs UHa et UHb du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Modif. n°3

En UH :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à :

- 30% de la surface du terrain en y incluant les annexes pour les terrains ≥ 1500 m²
- 10% de la surface du terrain (annexes isolées non comprises) pour les terrains < 1500 m²
- 20 m2 pour les annexes isolées de la construction principale pour les terrains < 1500 m²

En UHa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à :

- 30% de la surface du terrain en y incluant les annexes pour les terrains ≥ 900 m²
- 10% de la surface du terrain (annexes isolées non comprises) pour les terrains < 900 m²
- 20 m2 pour les annexes isolées de la construction principale pour les terrains < 900 m²

En UHb : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à 30% de la surface du terrain en y incluant les annexes.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Révision allégée. n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UH – 9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UH-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, …) ou de modénature (corniche, acrotère, …) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Un comble est le volume délimité d'une part, par des plans inclinés à 45% dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la façade de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume.

Un attique correspond à l'étage supérieur d'un bâtiment construit en retrait de la façade.

La hauteur maximale des constructions est de :

- RDC+1+comble (3 niveaux habitables), soit 9 mètres au faîtage pour les constructions comportant une toiture avec pente(s) ;
- RDC+1 (2 niveaux habitables), soit 6 mètres à l'égout de toiture, pour les constructions comportant une toiture-terrasse.

La hauteur maximale des constructions annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture.

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction doit être orientée de sorte à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Modif. n°1

Disposition supplémentaire particulière en UH et UHa :

La hauteur maximale des constructions est de :

- RDC+comble ou RDC+1 (2 niveaux habitables), avec 6 mètres maximum à l'égout de toiture et 9 mètres maximum au faîtage.

Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

UH-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,

- respecter le terrain sur lequel il est édifié,

- être en cohérence avec la construction principale.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surfaces de stockage, doivent être limitées par l'orientation des constructions ou par des aménagements paysagers.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural, et notamment les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures …). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L123-1-5 7°, la surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses…) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Toitures

Définitions :

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, la pente des versants principaux doit être comprise entre 40° et 45° (exception faite des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance)

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées. Les formes et tailles traditionnelles de la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations…)

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râteaux, etc. destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent être dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Ouvertures

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, respecter les proportions des ouvertures existantes et participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur de leurs huisseries.

Les lucarnes doivent être implantées dans l'alignement du nu de la façade.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit sans présenter de saillie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

Clôtures et abords de construction

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux.

Les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation générale et les emprises publiques sont constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,8m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
- d'une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- d'un mur.

Dans le secteur UHb, les clôtures sur voie et emprises publiques sont constituées soit :

- d'un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,8m, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie vive,
- d'un mur.

Les clôtures en limites séparatives sont constituées soit par :

- une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- une haie vive.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès, pour construire un bâtiment à l'alignement ou pour contraintes techniques fortes liées à son état.

Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Un ton doux doit être privilégié.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.et facilement accessibles par les agents de la collecte.

Les saillies et installations techniques

Les installations liées aux réseaux (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ou peu visibles du domaine public. Les effets de brillance doivent être limités.

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

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

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

En cas de changement de destination de tout ou partie de la construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée sans pouvoir être inférieur au nombre initial.

Les places de stationnement doivent également être pré-équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la règlementation en vigueur.

Normes de stationnement des véhicules automobiles

Destination	**Nombre minimum de places de stationnement à créer**
Logements financés par l'État	1 place par logement.
Logements non aidés	1 place pour le logement d'une pièce. 2 places pour les logements de deux pièces et plus, et 1 place supplémentaire par tranche de 6 logements.
Activités	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.
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.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos, à l'accès aisé. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

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

UH-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Révision allégée n°1

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone UH et des secteurs UHa et UHb du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Définition : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

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 imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Tout terrain recevant une construction doit comporter 30% d'espaces verts.

Il sera planté 1 arbre à haute tige pour 50 m² de surface affectée au stationnement. Les aires de stationnement sont soumises à plantations en limites séparatives.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les espaces humides et les éléments paysagers délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

Au sein des espaces paysagers à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, tout projet doit :

- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage environnant ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

Dispositions particulières

Révision allégée n°1

Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

<u>Rappel</u> : Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions de l'article L130-1, R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus aux articles L130-1 et R130-1 et suivants du même code.

UH-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UE

La zone urbaine : UE

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UE est une zone urbaine dédiée à des sites d'équipements publics dont la vocation et les formes les distinguent de leur environnement immédiat.

La zone UE regroupe les trois sites suivants :

- les installations et bâtiments utilisés par le peloton autoroutier de la Gendarmerie nationale et les services d'exploitation du réseau autoroutier de Cofiroute, implanté en bordure de l'A10 et disposant d'un accès direct à l'autoroute ;
- le lycée public professionnel agricole de Chambray-lès-Tours, implanté à la lisière des Bois de Chambray-lès-Tours, en bordure de l'avenue de la République ;
- l'ancien site de l'ASPTT, limitrophe du pôle sportif et de loisirs du Breuil, destiné à accueillir prochainement les nouveaux locaux et installations des services techniques municipaux.

L'objectif est de permettre l'évolution et le développement de ces équipements et établissements en cohérence avec leur environnement urbain et naturel.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

*Dans les zones de **terrains argileux** :*

- le constructeur devra prendre toute mesure 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 ;

- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

UE-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

De plus, est interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

UE-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Les occupations et installations suivantes :

- les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présents ou prévus dans la zone ;

- les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des équipements ;

- les entrepôts, stockages et dépôts liés aux occupations autorisées dans la zone ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ;

- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m^2 et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;

Mise en compat. A10

- Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10 sont autorisées.

- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux équipements présents ou prévus dans la zone ;

- Les antennes de téléphonie mobile et dispositifs associés Ces derniers devront être le moins visible possible du domaine public. Ils ne devront en aucun cas être implantés à moins de 20 mètres de toute construction à usage d'habitation. Les dispositifs mis en œuvre devront être multi-opérateurs de façon à limiter le nombre de structures sur le territoire communal. Elles pourront être refusées si elles ne font pas l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement.

UE-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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, dimensions et caractéristiques techniques, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

Les voies 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 privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour.

UE-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, …) visant à réutiliser les eaux de pluie selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée ; Dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.
- d'un raccordement au réseau public.

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque ce dernier existe.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 5l/s/ha. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Les aires de stationnement de plus de 10 places seront équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileurs, séparateur d'hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être stockées dans des ouvrages de rétention (noues paysagères, bassins, structures-réservoirs enterrées, etc.) limitant le débit de fuite avant raccordement au collecteur public.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

Rappel :

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

UE-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas défini de superficie minimale des terrains constructibles.

Toutefois, dans les zones d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

UE-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

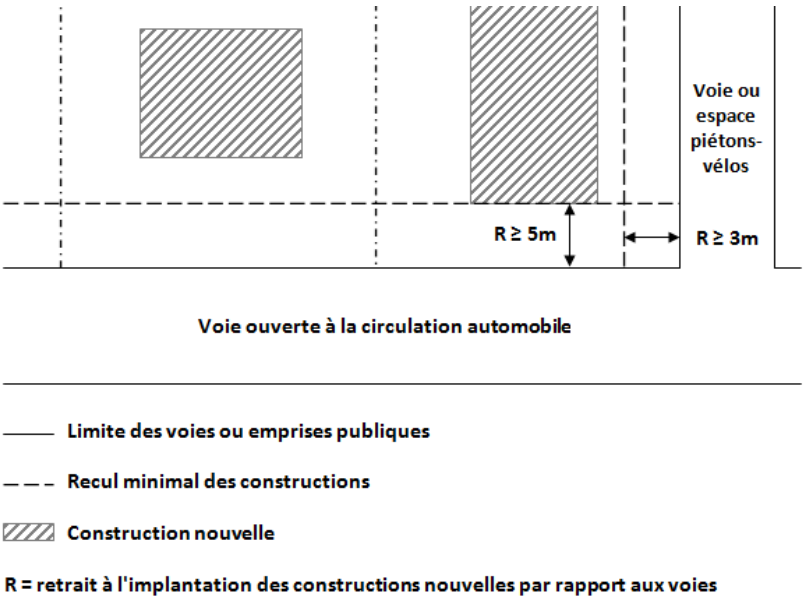
Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Sauf dispositions graphiques au plan, les constructions doivent être implantées :

- à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation automobile, et d'au moins 3 mètres par rapport aux voies piétonnes et emprises publiques (cf. schéma UE-6).

SCHEMA UE-6



Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

UE-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions

Limites séparatives :

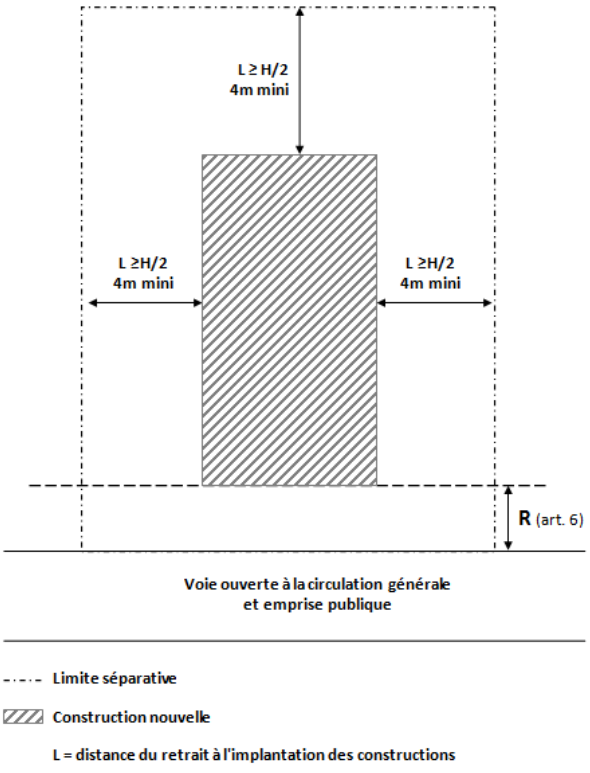
Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain en tout point du bâtiment. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres (cf. schéma UE-7).

SCHEMA UE-7



Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

UE-ARTICLE 8 :

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres.

UE-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

UE-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, …) ou de modénature (corniche, acrotère, …) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

La hauteur maximale est fixée à 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale.

UE-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage implanté sur un même terrain doit :

- **être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,**
- **respecter le terrain sur lequel il est édifié,**
- **être en cohérence avec la construction principale.**

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surfaces de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être limitées par des aménagements paysagers et par l'implantation des constructions.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Façades

L'architecture du bâtiment devra être de qualité, compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier.

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin. L'image architecturale doit concourir à alléger le ou les volumes.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses…) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleurs vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Toitures

Définitions :

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec le même que celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Ouvertures

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, respecter les proportions des ouvertures existantes et participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Clôtures et abords de construction

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

Les aménagements réalisés dans la marge de recul à l'alignement des voies et emprises publiques doivent recevoir un traitement soigné (emmarchements, pavage). Un soin particulier est apporté à l'aménagement des entrées de stationnement afin d'en limiter les impacts.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Saillies et installations techniques

Les installations liées au réseau (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions (dans le rampant de la toiture) ou être peu visibles du domaine public. Les effets de brillance doivent être limités.

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

UE-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

UE-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Définition : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 30% d’espaces verts.

Les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques doivent comporter 50% d'espaces verts.

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 imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies et aménagements paysagers doivent être composés d'essences locales définies en annexe du présent document.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les voies réalisées dans le cadre de l'opération et les aires de stationnement doivent être paysagées et être en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Les espaces affectés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m^2 ou pour 4 places.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées.

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Rappel : Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions de l'article L130-1, R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus aux articles L130-1 et R130-1 et suivants du même code.

UE-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UL

La zone urbaine : UL

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UL regroupe les équipements et activités à vocation sportive, culturelle, de loisirs et d'accueil touristique situés en périphérie de la zone urbaine.

La zone UL regroupe les sites suivants :

- le pôle sportif municipal du Breuil qui regroupe l'hippodrome et les nombreux terrains et bâtiments à usage sportif implantés entre l'hippodrome et le lac ;
- le centre de loisirs de la Charpraie, propriété de la ville de Tours ;
- le château de la Branchoire et ses dépendances, propriété de la ville de Chambray-lès-Tours ;
- le complexe de tennis des Saints Pères, propriété de la ville de Joué-lès-Tours ;
- la propriété des Mesliers, site privilégié pour recevoir des activités d'accueil touristique.

L'objectif est de permettre l'évolution et le développement de ces équipements et d'autoriser l'implantation d'activités d'hébergement hôtelier et de restauration.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

*Dans les zones de **terrains argileux** :*

- le constructeur devra prendre toute mesure 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 ;

- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

UL-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

De plus, est interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

UL-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Les occupations et installations suivantes :

- les constructions et installations dédiées aux activités sportives, culturelles, de loisirs et d'accueil touristique y compris les activités d'hébergement hôtelier et de restauration liées à ces activités ;

- l’extension des constructions à usage d'habitation et la construction d’annexes dans la limite de 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU ;

- les constructions, les installations et les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m^2 et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;

- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux équipements et activités autorisées dans la zone ;

- Les antennes de téléphonie mobile et dispositifs associés Ces derniers devront être le moins visible possible du domaine public. Ils ne devront en aucun cas être implantés à moins de 20 mètres de toute construction à usage d'habitation. Les dispositifs mis en œuvre devront être multi-opérateurs de façon à limiter le nombre de structures sur le territoire communal. Elles pourront être refusées si elles ne font pas l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement.

Révision allégée n°1

- Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont concernées les constructions identifiées au L. 151-19 ainsi que éléments annexes situées sur l'unité foncière, tels portes, portails, grilles et murs de clôture, etc. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation ;

  La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain préexistant ;

Révision allégée n°1

Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des « cônes de vue » indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre de sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue ;

- une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial ;

- peut également être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19du code de l'urbanisme.

UL-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

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.

Le nombre des accès depuis les principales voies de circulation peut être limité pour des raisons de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne est la moindre pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour.

UL-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, …) visant à réutiliser les eaux de pluie selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée ; dans ce cas il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.
- d'un raccordement au réseau public.

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque ce dernier existe.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 1l/s/ha. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Les eaux pluviales doivent être stockées dans des ouvrages de rétention (noues paysagères, bassins, structures-réservoirs enterrées, etc.) limitant le débit de fuite avant raccordement au collecteur public.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

Rappel :

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

UL-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas défini de superficie minimale des terrains constructibles.

Toutefois, dans les zones d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

UL-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Révision allégée n°1

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

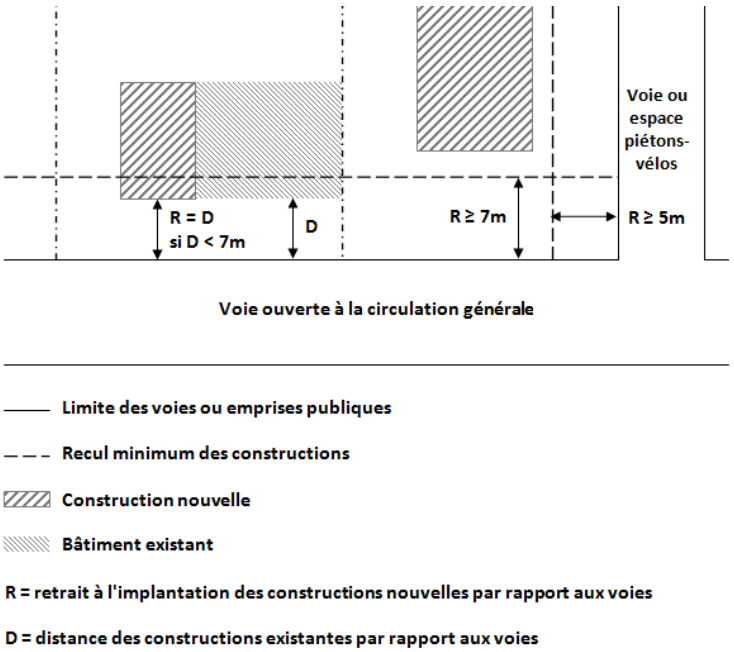
Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UL – 6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Le long des voies, les constructions doivent être implantées soit (cf. schéma UL-6) :

- en s'alignant sur une construction voisine sur le terrain ;
- à une distance d'au moins 7 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile ;
- à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux voies piétonnes et emprises publiques ;

SCHEMA UL-6



Disposition particulière :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

UL-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions

Limites séparatives :

Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

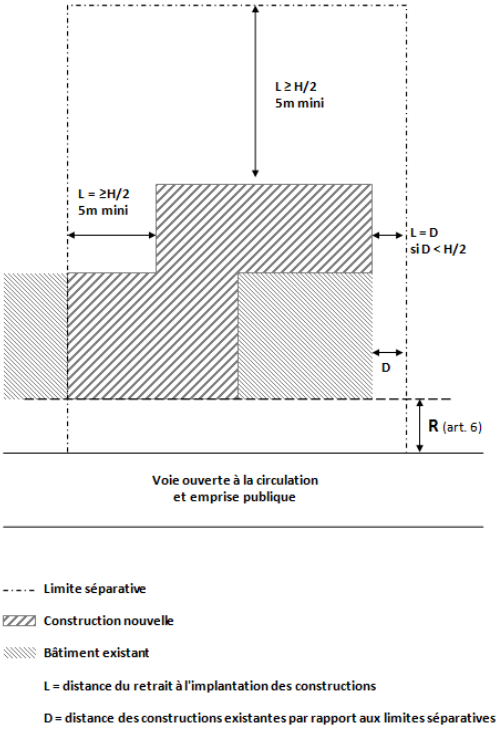
Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain en tout point du bâtiment. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit à l'alignement d'un bâtiment existant sur le terrain ou sur un terrain contigu à la date d'approbation du PLU ;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres (cf. schéma UL-7).

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

SCHEMA UL-7



Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UL – 7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UL-ARTICLE 8 :

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UL – 8.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UL-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modif. n°3

Non réglementée.

UL-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du sol (niveau du sol naturel existant avant tout remaniement ou niveau du trottoir de la voie de desserte) à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment défini par le règlement. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, …) ou de modénature (corniche, acrotère, …) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document sans augmentation de la hauteur initiale.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UL-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage implanté sur un même terrain doit :

- **être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,**
- **s'intégrer dans le caractère de la rue** en tenant compte des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie (composition des façades, rythmes horizontaux soulignant les niveaux, proportions des percements, volumétrie des toitures, etc.),
- **respecter le terrain sur lequel il est édifié,**
- **être en cohérence avec la construction principale.**

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surface de stockage doivent être limitées par l'orientation des constructions ou par des aménagements paysagers.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 123-1-5 7°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures …). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L123-1-5 7°, la surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Façades

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier.

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses…) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les annexes devront présenter un traitement architectural de qualité en rapport avec le bâtiment principal.

Toitures

Définitions :

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Pour les autres types de toiture, il n'est pas fixé de pente de toit minimum.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations…)

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Ouvertures

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, respecter les proportions des ouvertures existantes et participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur de leurs huisseries.

Les lucarnes doivent être implantées dans l'alignement du nu de la façade.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit sans présenter de saillie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

Clôtures et abords de construction

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Les clôtures sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour créer un accès, construire un bâtiment à l'alignement ou en raison de contraintes techniques liée à son état.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

Les aménagements réalisés dans la marge de recul à l'alignement des voies et emprises publiques doivent recevoir un traitement soigné (emmarchements, pavage). Un soin particulier est apporté à l'aménagement des entrées de stationnement afin d'en limiter les impacts.

Au sein des périmètres de protection délimités au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les éléments de clôture existants (murs, grilles, portails, etc.) doivent être préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.

Les bâtiments annexes

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

construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Un ton doux doit être privilégié.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les agents de la collecte.

Saillies et installations techniques

Les installations liées au réseau (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions (sur le rampant de la toiture) ou être peu visibles du domaine public. Les effets de brillance doivent être limités

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

UL-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les obligations en matière de stationnement pourront être satisfaites par :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé dans un rayon de 500 m du terrain d'assiette ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L337-7-1 du code de l'urbanisme.

UL-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Définition : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

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 imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 30% d'espaces verts.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les voies réalisées dans le cadre de l'opération et les aires de stationnement doivent être paysagées et en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Les espaces affectés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m^2 ou 4 places.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées.

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les espaces humides et les éléments paysagers délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être préservés.

Au sein des espaces paysagers à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, tout projet doit :

- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage environnant ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

Dispositions particulières :

Révision allégée n°1

Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

<u>Rappel</u> : Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions de l'article L130-1, R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus aux articles L130-1 et R130-1 et suivants du même code.

UL-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE US

La zone urbaine : US

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone US est une zone urbaine dédiée aux équipements hospitaliers et leurs annexes ainsi qu'aux établissements exerçant leur activité dans les secteurs de la santé et de l'action sociale.

La zone US regroupe l'hôpital public Trousseau, implanté sur les communes de Chambray-lès-Tours et de Saint Avertin.

Le **secteur USa** correspond au pôle santé Léonard de Vinci (PSLV), implanté à l'ouest de l'avenue Minkowski.

Le **secteur USb** regroupe les établissements médico-sociaux et éducatifs implantés à proximité du pôle santé.

Le **secteur USb1** concerne l'espace situé entre la rue de la Thibaudière et l'A10, avec des règles spécifiques d'emprise et de hauteurs.

Le **secteur USc** correspond au site de l'écoparc d'activités tertiaires dédié à la santé et des équipements collectifs qui y sont liés (restaurant, garderie) situé à l'est de l'avenue de Minkowski, entre le pôle santé et le site occupé par Cofiroute et la Gendarmerie.

Le **secteur USd** regroupe deux équipements liés à la santé répartis dans les quartiers :

- l'institut de formation des cadres de santé du CHRU de Tours, implanté à l'est de l'hôpital Trousseau, en bordure du parc de la Branchoire ;
- le site de l'ancienne clinique du parc, proche du centre-bourg, qui accueille un établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD).

L'objectif est de permettre l'évolution et le développement de ces équipements et établissements qui ont des fonctionnements spécifiques et présentent des formes architecturales très différentes de celles des quartiers environnants.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

*Dans les zones de **terrains argileux** :*

- le constructeur devra prendre toute mesure 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 ;

- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

US-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

De plus, est interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

US-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;

les occupations et installations suivantes :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux établissements liées au domaine de la santé et de l'action sociale ;
- l'héliport de l'hôpital Trousseau ;
- les logements, les bureaux, l'hébergement hôtelier et les commerces directement liés aux établissements autorisés dans la zone ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100m2 et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;

Mise en compat. A10

- Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10 sont autorisées.

- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux équipements et établissements présents dans la zone.

Déc. pro. n°2

Peut être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des espaces arborés à protéger identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

US-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le **secteur USc** l'accès principal se fera par la rue Léonie Bonnet. Un deuxième accès devra être aménagé sous la forme d'une contre-allée bordant l'avenue Minkowski et débouchant au nord de la zone.

Dans le secteur USb, aucun accès n'est autorisé depuis les voies structurantes que constituent l'avenue Minskowski et la rue Philippe Maupas. Les accès doivent se faire par une voie de desserte spécifique.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

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.

Le nombre des accès depuis les principales voies de circulation peut être limité pour des raisons de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne est la moindre pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Dans le secteur USc, des cheminements piétons-vélos seront intégrés aux espaces verts périphériques et se déploieront en cœur d'îlot entre les bâtiments.

US-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un raccordement au réseau public ;
- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, …) visant à réutiliser les eaux de pluie selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée ; dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque ce dernier existe.

Tout projet devra respecter les prescriptions de SDAGE et du zonage d'assainissement pluvial, ainsi que celles du règlement du service public des eaux pluviales de Tours Métropole approuvé en décembre 2019.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 1l/s/ha en secteur USa, USb, USb1, USc et USd et du débit fixé par le règlement des eaux pluviales de Tours Métropole (3l/s/ha pour une pluie décennale) en US strict. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Les eaux pluviales doivent être stockées dans des ouvrages de rétention (noues paysagères, bassins, structures-réservoirs enterrées, etc.) limitant le débit de fuite avant raccordement au collecteur public.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

Rappel :

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

US-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

US-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

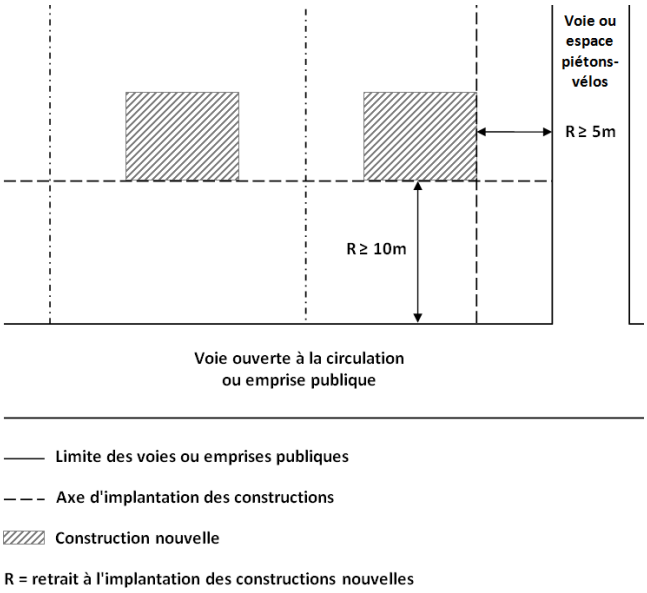
Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux

constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Le long des grands axes routiers, les constructions doivent être implantées suivants les dispositions graphiques figurant sur le plan du règlement.

En l'absence de dispositions graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux autres voies automobiles et d'au moins 5 mètres par rapport aux voies piétonnes et espaces publics (cf. schéma US-6).

SCHEMA US-6



Dispositions particulières :

Dans le **secteur USb**, au vu de la configuration des terrains, les reculs pourront être réduits, hors dispositions graphiques du plan, sans aller en deçà de 5 m de l'alignement de voirie.

Dans le **secteur USc**, aucun bâtiment ne peut être édifié à moins de :

- 25 mètres de l'alignement de l'avenue Minkowski ;
- 15 mètres de l'alignement de la rue Philippe Maupas ;
- 15 mètres de l'alignement de la rue Léonie Bonnet.

Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

US-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions

Limites séparatives :

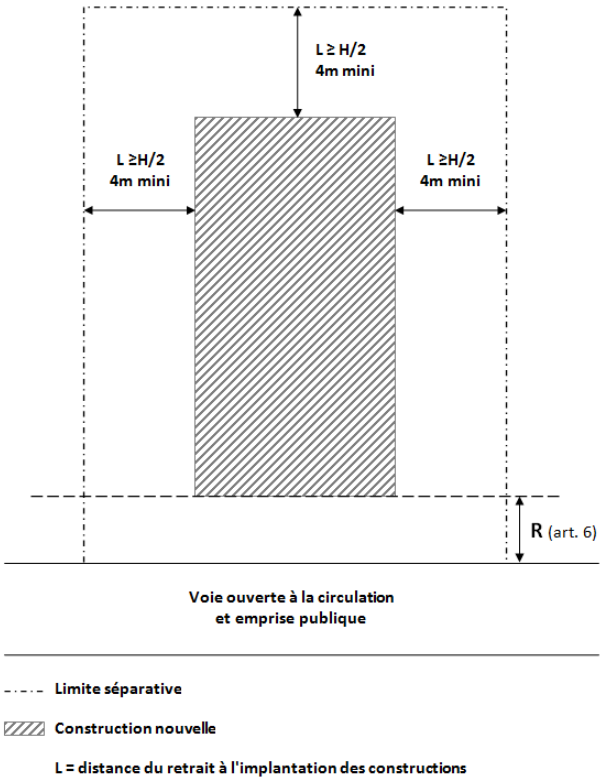
Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain en tout point du bâtiment. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres (cf. schéma US-7).

SCHEMA US-7



Dispositions particulières :

Dans le **secteur USb**, les constructions sont autorisées en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 3 mètres à l'égout de toiture.

Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

US-ARTICLE 8 :

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

US-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modif. n°3

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol, sauf :

- dans le **secteur USa,** où elle est limitée à 50% de la superficie totale du terrain ;
- dans le **secteur USb1,** où elle est limitée à 30% de la superficie totale du terrain ;
- dans le **secteur USc,** où elle est limitée à 20%.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

US-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point le plus haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, …) ou de modénature (corniche, acrotère, …) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Il est fixé une hauteur maximale :

Déc. pro. n°2

- dans le **secteur US** : 20 mètres dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'avenue de la République, et 30 m hors tout au-delà de la bande de 100 mètres depuis l'axe de l'avenue de la République ;
- dans le **secteur USa** : 21 mètres, excepté dans une bande de 200 mètres mesurée perpendiculairement à la limite est de la voie communale n°5 où le gabarit autorisé est de trois niveaux (R+2) ;
- dans le **secteur USb1** : RDC+1 (2 niveaux) soit 6 mètres ;
- dans le **secteur USb** : 11 mètres ;
- dans les **secteurs USc** et **USd** : 20 mètres.

Ces hauteurs maximales sont fixées à l'égout de toiture hors équipements techniques.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document sans augmentation de la hauteur initiale.

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des constructions (y compris édicules techniques, cheminées, antennes) ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnés dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

US-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage implanté sur un même terrain doit :

- **être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,**
- **s'intégrer dans le caractère de la rue** en tenant compte des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie (composition des façades, rythmes horizontaux soulignant les niveaux, proportions des percements, volumétrie des toitures),
- **respecter le terrain sur lequel il est édifié,**
- **être en cohérence avec la construction principale.**

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surface de stockage doivent être limitées par l'orientation des constructions ou par des aménagements paysagers.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Dans le **secteur USc**, les constructions et aménagements devront respecter une unité architecturale et de traitement de façon à obtenir une harmonie des volumes sur l'ensemble du site.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Façades

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier.

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin et une même unité de matériaux.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants doivent présenter une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Les annexes devront présenter un traitement architectural de qualité en rapport avec le bâtiment principal.

Dans le **secteur USc**, la mise en œuvre de l'architecture devra aussi véhiculer une image moderne et dynamique. Les constructions seront orientées de façon à optimiser les apports solaires, l'éclairage naturel et protéger les usagers des nuisances sonores.

Toitures

Définitions :

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Ouvertures

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, respecter les proportions des ouvertures existantes et participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Clôtures et abords de construction

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

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

Elles ne doivent pas conduire à une gêne dans la visibilité d'accès et de sortie.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

Les aménagements réalisés dans la marge de recul à l'alignement des voies et emprises publiques doivent recevoir un traitement soigné (emmarchements, pavage). Un soin particulier est apporté à l'aménagement des entrées de stationnement afin d'en limiter les impacts.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Saillies et installations techniques

Les installations liées au réseau (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne comporter ni saillie ni débord.

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

US-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Déc. pro. n°2

La création de stationnement en parking silo est interdit dans la zone US.

Il est imposé un minimum de 800 places de stationnement en sous-sol dans la zone US.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les obligations en matière de stationnement pourront être satisfaites par :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé dans un rayon de 500 mètres du terrain d'assiette ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L337-7-1 du code de l'urbanisme.

Normes de stationnement des véhicules automobiles

Les surfaces exprimées ci-après sont exprimées en surface de plancher (SP), à l'exception de l'hébergement hôtelier.

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements non aidés	1 place par logement de moins de 25 m². 1,5 place par logement de 25 à 50m². 2 places par logement de 50 m² et plus. 1 place supplémentaire par tranche de 6 logements.
Hébergement hôtelier	Mini 1 place pour 1 chambre. 1 emplacement de car à partir de 50 chambres. 5 places pour le personnel.
Bureaux*	1 place pour 50 m². Si réserves > 200 m² = mini 1 place de livraison.
Commerce*	1/ Pas de normes si < 100 m². 2/ 100 m2 ≤ SP ≤ 1000 m² : mini 1 place pour 50 m². 3/ SP > 1000 m² : mini 1 place pour 25 m². Si réserves > 200 m² : 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.

* 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.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos, à l'accès aisé. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

Destination	**Nombre minimum de places de stationnement à créer**
Commerce, hébergement hôtelier, artisanat	1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2.
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

US-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Définition : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

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 imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Déc. pro. n°2

Il est imposé un recul minimum des plantations d'arbres par rapport aux constructions de 9 mètres uniquement.

Tout terrain recevant une construction doit comporter 30% d'espaces verts.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales choisies dans la liste jointe en annexe.

Les clôtures transparentes doivent être doublées d'une haie, notamment lorsque celles-ci bordent les aires de stationnement et les limites de propriété.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les voies réalisées dans le cadre de l'opération et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Les espaces affectés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m^2. En outre lorsque leur surface excède plus de 2000 m^2, ces derniers doivent être divisés par des rangées d'arbres.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées.

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Déc. pro. n°2

Les espaces arborés à protéger identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent permettre de restituer intégralement les surfaces des espaces boisés supprimés, selon une strate principalement arborée

Les arbres doivent être choisis avec une taille adulte attendue de 6 mètres de hauteur minimum, conduit en troncs simples ou cépées, avec une densité de plantations de 1 arbre par 10 m² afin d'assurer un aspect général forestier dans 20 ans.

Tout sujet protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devra faire l'objet de mesures garantissant son maintien et son bon développement.

En cas de dépérissement, tout sujet protégé devra faire l'objet d'un remplacement dans des conditions identiques à celles définies par le présent article.

Cela ne s'oppose pas à des opérations de coupes et abattage d'arbres dans le cadre du développement du végétal (éclaircies ou dépressage).

Les plantations sont composées à 90% de feuillus minimum avec des essences variées, l'essence majoritaire ne pourra pas excéder 30% des plants proposés.

Les plantations choisies ne doivent pas figurer dans la liste des espèces invasives du conservatoire botanique du Centre Val de Loire.

Dans le **secteur USb**, les aménagements paysagers suivants devront être réalisés :

- une bande plantée sur merlon le long de l'autoroute A10 dans la marge de recul imposée ;
- une bande plantée de 20 mètres de profondeur le long de l'avenue Minkowski ;
- une bande plantée de 10 mètres de profondeur le long de la rue Léonie Bonnet, entre l'avenue Minkowsky et la rue Tony Lainé ;

- une bande plantée de 5 mètres de profondeur le long de la rue Léonie Bonnet, en partie Est de la rue Tony Lainé.

Dans le **secteur USb1**, une bande plantée sur merlon devra être réalisée dans la marge de recul bordant l'autoroute A10.

Dans le **secteur USc**, une bande plantée de 20 mètres de profondeur devra être réalisée le long de l'avenue Minkowsky.

Le long de la rue Philippe Maupas, de l'avenue Minkowski et la rue Léonnie Bonnet, les marges de recul doivent être plantées de graminées et d'essences arbustives à faible développement afin de donner un aspect verdoyant sans masquer les bâtiments d'activité implantés à proximité.

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des plantations ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnées dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

Rappel :

Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions de l'article L130-1, R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus aux articles L130-1 et R130-1 et suivants du même code.

Modif. n°1

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

/

ZONE UX

La zone urbaine : UX

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UX est une zone urbaine dédiée aux activités économiques.

Celle-ci regroupe les deux principales zones d'activités économiques de la commune :

- la zone industrielle Jean Perrin d'une part, située au nord-est de l'avenue de la République, en limite de la commune de Saint Avertin ;
- la zone d'activités de la Vrillonnerie, qui s'étire de part et d'autre de l'avenue du Grand Sud, de l'autoroute A10 au nord jusqu'à la commune de Veigné au sud.

L'objectif pour ces deux espaces est de conforter leur vocation de zone d'activités diversifiée (industrie, commerces, artisanat et services) en permettant l'évolution et le renouvellement des établissements existants et l'implantation de nouveaux établissements, notamment dans le cadre de la ZAC de la Vrillonnerie sud, ainsi que la requalification urbaine et paysagère de ces zones.

A ces deux grands sites d'activités, s'ajoutent trois secteurs distincts présentant des vocations et des caractéristiques urbaines spécifiques :

- le **secteur UXa** regroupant les activités à dominante de bureaux, situées en entrée EST du territoire communal, de part et d'autre de l'avenue de la République ; l'objectif est de maintenir la vocation initiale du site et de contribuer à la mise en valeur urbaine et paysagère de l'entrée de ville ;
- le **secteur UXa1** à l'extrémité nord-est de l'avenue de la République, entre le bassin pluvial et les 2 giratoires, pour tenir compte des spécificités du site et garantir la qualité urbaine et paysagère des aménagements futurs ;
- le **secteur UXb** sur lequel doit être implanté prochainement un nouveau pôle d'activités de commerces et services essentiellement tourné vers les activités liées aux sports et aux loisirs, situé au sud-est de l'avenue du Grand Sud, sur le site de la Petite Madelaine ; l'objectif est de veiller à ce que ce projet contribue à la mise en valeur de l'extrémité sud-est de l'entrée de ville et à celle des espaces naturels et de loisirs limitrophes ;

Modif. n°3

- Le **secteur UXr** correspondant à la zone d'activités des Renardières destinée à l'accueil d'entreprises artisanales et de services ; l'objectif est d'accompagner le développement et le renouvellement urbain de cette zone en tenant compte de l'environnement naturel du site.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

*Dans les zones de **terrains argileux** :*

- le constructeur devra prendre toute mesure 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 ;

- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

UX-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

De plus, est interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

UX-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt, de bureaux et l'hébergement hôtelier ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine de la zone ou du secteur concerné et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ;

- les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégrées dans un bâtiment d'activité ;

- l'extension des logements existants à la date d'approbation du présent document et leurs annexes ;

- les entrepôts, stockages et dépôts liés aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis de l'avenue du Grand Sud, de la RD 910, de l'A10, de l'avenue de la République et des autres voies structurantes des zones d'activités ;

- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux constructions autorisées dans la zone ;

- Les antennes de téléphonie mobile et dispositifs associés Ces derniers devront être le moins visible possible du domaine public. Ils ne devront en aucun cas être implantés à moins de 20 mètres de toute construction à usage d'habitation. Les dispositifs mis en œuvre devront être multi-opérateurs de façon à limiter le nombre de structures sur le territoire communal. Elles pourront être refusées si elles ne font pas l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement ;

- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m^2 et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;

Mise en compat. A10

- Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10 ;

Modif. n°3 et DUP L2

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Révision allégée n°1

- Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont concernées les constructions identifiées au L. 151-19 ainsi que les éléments annexes situées sur l'unité foncière, tels portes, portails, grilles et murs de clôture, etc. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation ;

  La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain préexistant ;

  Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des « cônes de vue » indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre de sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue ;

- une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L L 151-19 du code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial ;

- peut également être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Dans le **secteur UXa**, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions à usage de bureaux et l'hébergement hôtelier ;

- les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégrées dans un bâtiment d'activité ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine du secteur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ;

- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées dans le secteur ;

- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m^2 et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le **secteur UXa1**, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions à usage de bureaux ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine du secteur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ;

- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m^2 et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le **secteur UXb**, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions à usage commercial essentiellement tournées vers le sport et les loisirs ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine du secteur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ;

- les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégrées dans un bâtiment d'activité ;

- les entrepôts, stockages et dépôts liés aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'avenue du Grand Sud ;

- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées dans le secteur ;

- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Modif. n°3

Dans le **secteur UXr**, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt et de bureaux ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine de la zone ou du secteur concerné et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ;
- les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégrées dans un bâtiment d'activité ;
- l'extension des logements existants à la date d'approbation du présent document et leurs annexes ;
- les entrepôts, stockages et dépôts liés aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la RD 910 ;
- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux constructions autorisées dans la zone ;
- Les antennes de téléphonie mobile et dispositifs associés. Ces derniers devront être le moins visible possible du domaine public. Ils ne devront en aucun cas être implantés à moins de 20 mètres de toute construction à usage d'habitation. Les dispositifs mis en œuvre devront être multi-opérateurs de façon à limiter le nombre de structures sur le territoire communal. Elles pourront être refusées si elles ne font pas l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;

- peut être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

UX-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dispositions particulières dans le secteur UXb :

L'accès des véhicules des visiteurs se fera depuis l'avenue du Grand Sud de la façon suivante :

- une entrée par le Sud, au moyen d'une voie d'accès en contre-allée à aménager ;
- une entrée par le Nord, depuis le carrefour à réaménager au droit de la rue Paul Langevin ;
- une sortie unique par le Nord, depuis le même carrefour à réaménager.

L'accès des véhicules de livraison se fera par une contre-allée dédiée aménagée au sud de la zone. La sortie de ces mêmes véhicules se fera par le Nord sur le carrefour à réaménager au droit de la rue Paul Langevin. Ces accès et sorties seront indépendants de ceux utilisés par les véhicules des visiteurs.

Modif. n°3

Dispositions particulières dans le secteur UXr :

Aucun nouvel accès direct depuis la RD910 n'est autorisé.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

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, sa ns être inférieures à 6 mètres de bande de roulement, à l'exception des voies nationales et départementales.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour.

Mise en compat. A10

Il n'est pas fixé de règles pour les dessertes des terrains utilisés pour l'aménagement de la 3ème voie de l'A10.

Dispositions particulières dans le secteur UXb :

- les pistes cyclables et cheminements piétonniers doivent être aménagés à l'intérieur de l'opération afin d'assurer les continuités entre l'avenue du Grand Sud, le site du Breuil et le Lac ;
- la façade Est de l'opération, en direction du parc de loisirs du Breuil, doit être traitée en zone réservée prioritairement aux piétons et vélos ;
- les circulations douces seront dissociées et/ou sécurisées des voies automobiles ;
- les voies de desserte du parking et des circulations douces seront aménagées en voies prioritaires au croisement avec la voie de livraison traversant le parking.

UX-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, …) visant à réutiliser les eaux de pluie selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée ; dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.
- d'un raccordement au réseau public.

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque ce dernier existe.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 1l/s/ha. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Dans la zone industrielle n°1 et dans les secteurs d'activités à dominante tertiaire de la Papoterie et des Barillers (secteurs UXa et UXa1), le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 5l/s/ha.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileurs, séparateur d'hydrocarbures.

Dans les **secteurs UXa1 et UXb**, les eaux pluviales sont récupérées et dirigées vers des ouvrages de rétention paysagers (noues, bassins, structures-réservoirs, etc.) permettant la récupération et limitant le débit de fuite avant raccordement au collecteur public.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

Rappel :

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

Modif. n°1

UX-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

UX-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Révision allégée n°1

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UX – 6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Le long des principaux axes routiers, les constructions doivent être implantées suivants les dispositions graphiques figurant sur le plan du règlement.

En l'absence de dispositions graphiques, les constructions doivent être implantées :

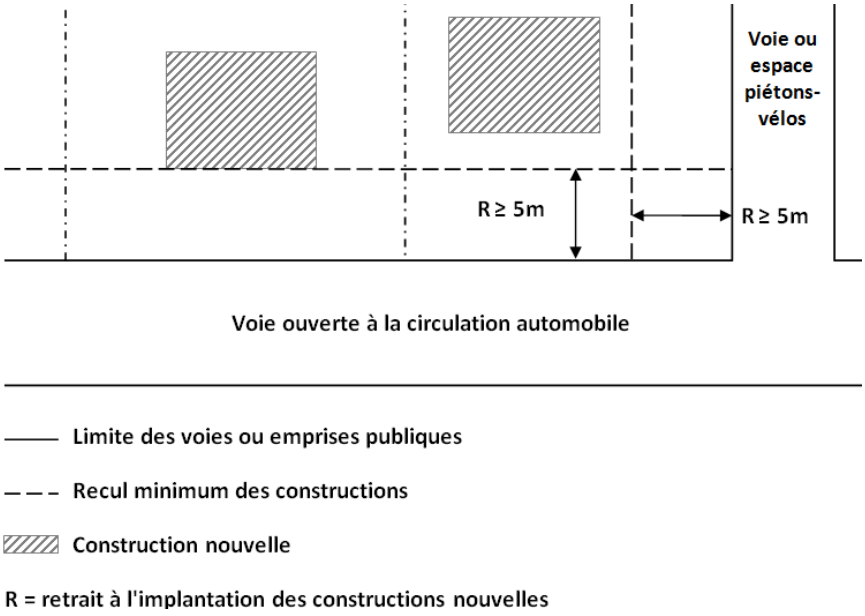
- à 20 mètres au moins de la limite d'emprise ferroviaire ;
- à 5 mètres au moins des voies ouvertes à la circulation automobile, aux voies piétonnes et espaces publics (cf. schéma UX-6).

Un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité (aires de manœuvre de véhicules de transports) ou d'aménagement urbain (restructuration de carrefours, aménagement de placettes, etc.).

Le long de l'avenue de la République (zone industrielle n°1) la façade la plus longue des constructions doit être parallèle à cette voie.

L'implantation des constructions nouvelles sur le terrain doit être conçue de façon à préserver et mettre en valeur les perspectives visuelles existantes entre l'espace public et les espaces boisés.

SCHEMA UX-6



Dans le **secteur UXb, l**es bâtiments doivent être implantés selon une orientation dominante Est/Ouest, perpendiculaire à l'avenue du Grand Sud.

Disposition particulière :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages d'infrastructure publics peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

Modif. n°1

UX-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions

Limites séparatives :

Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

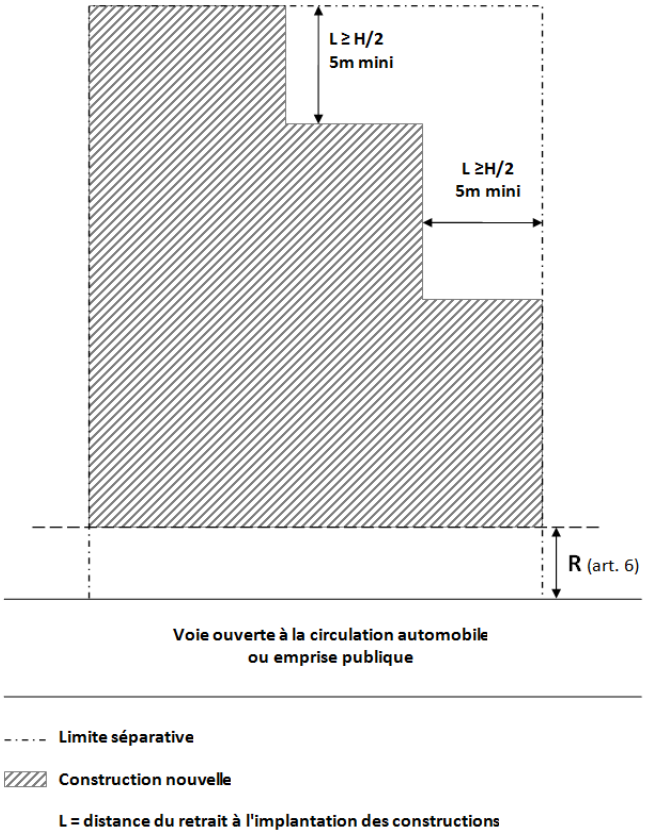
Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain en tout point du bâtiment. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

Les constructions doivent être implantées (cf. schéma UX-7) :

- soit en limite(s) séparative(s), si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie, conformément à la réglementation en vigueur,
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

En limite des zonages du PLU à vocation d'habitat, la construction sur cette limite séparative est interdite.

SCHEMA UX-7



Dans le secteur UXa et UXa1 :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) dans le cas uniquement d'une extension d'un bâtiment déjà existant en limites séparatives, si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie, conformément à la réglementation en vigueur,
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Dans le **secteur UXb**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres.

Disposition particulière :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages d'infrastructure publics peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UX-7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UX-ARTICLE 8 :

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UX – 8.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 5 mètres.

Dans le **secteur UXb**, les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres.

UX-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modif. n°3

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol, sauf dans les secteurs suivants :

- dans le **secteur UXa**, **au nord de l'avenue de la République** : 50% de la surface totale du terrain ;
- dans le **secteur UXa, au sud de l'avenue de la République** : 20% de la surface totale du terrain ;
- dans le **secteur UXa1** : 30% de la surface totale du terrain.

Modif. n°1

- dans le **secteur UXb** : 30% de la surface totale du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructure.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UX-9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UX-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

Hauteur :

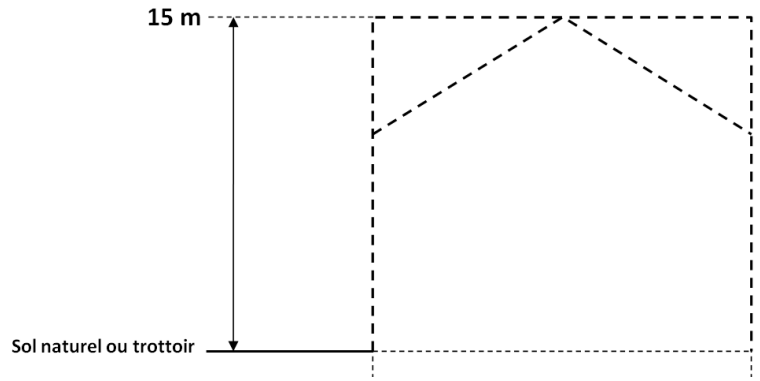
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, …) ou de modénature (corniche, acrotère, …) ne sont pas pris en compte dans le calcul.

La hauteur maximale des bâtiments est de 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cf. schéma UX-10).

En cas de toiture avec pente, les installations techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (machineries d'ascenseurs, climatisation, réseaux, etc.) doivent s'inscrire dans le volume de la toiture.

En cas de toiture-terrasse, les installations techniques doivent s'inscrire dans le volume de la construction.

SCHEMA UX-10



En cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, la hauteur maximale prescrite précédemment peut être dépassé sans excéder la hauteur initiale de la construction.

Dans le **secteur UXb**, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- 5m30 à l'intérieur du cône de vue représenté sur le plan du règlement ;
- 12 m maximum de part de ce cône de vue.

Modif. n°3

Dans le **secteur UXr**, la hauteur maximale des bâtiments est de 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UX-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage implanté sur un même terrain doit :

- **être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,**
- **respecter le terrain sur lequel il est édifié,**
- **être en cohérence avec la construction principale.**

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surfaces de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être limitées par des aménagements paysagers et par l'implantation des constructions.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 123-1-5 7°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures …). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L123-1-5 7°, la surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Façades

L'architecture du bâtiment devra être de qualité, compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier.

Quand elles sont comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, les constructions nouvelles doivent tenir compte des éléments de composition dominants de la séquence.

L'architecture des bâtiments devra :

- masquer les zones de livraison depuis l'espace public,
- garantir une bonne insertion visuelle des bâtiments dans le paysage environnant (gabarit, aspect, coloris),
- proposer un traitement des façades en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Toutes les façades, (avant, arrières et latérales) doivent être traitées architecturalement et avec le même soin, et rester de forme simple. L'image architecturale doit concourir à alléger le ou les volumes (exemple : décrochement de façade, de toiture, etc.).

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Cette disposition ne s'applique pas lorsque cette partie du terrain est limitrophe d'une zone à dominante résidentielle.

Dans le **secteur UXb**, l'architecture des bâtiments devra :

- contribuer à masquer les zones de livraisons, notamment depuis la voie communale de la Brissonnière aux Mesliers ;
- proposer une ondulation du bâti par une alternance des hauteurs, afin de donner une « écriture paysagère » et permettre une réelle insertion dans le site ;
- intégrer les enseignes des commerces dans le volume général des bâtiments et garantir leur insertion visuelle dans le paysage environnant (gabarit, aspect, coloris) ;
- proposer un traitement des façades orientées à l'Est en harmonie avec le paysage naturel environnant (mur vertical végétalisé, treilles, pergolas, etc.).

Dans le **secteur UXa1**, les enseignes devront être intégrées dans le volume général des bâtiments et être en harmonie avec le paysage environnant (gabarit, aspect, coloris).

Toitures

<u>Toiture-terrasse</u> : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

<u>Toiture à pente</u> : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

Les toitures visibles depuis l'espace public doivent être traitées comme « des cinquièmes façades ». Dans le cas de toitures-terrasses, elles seront masquées par un acrotère ou tout autre procédé constructif courant sur tout le pourtour du bâtiment et constitué de matériau(x) présentant le même aspect et la même teinte que la façade principale.

Les toitures-terrasses traitées par une simple étanchéité sont interdites si celles-ci sont visibles depuis l'espace public.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Dans le secteur UXb :

Les toitures visibles depuis la RD 910 et la voie communale de la Brissonière aux Mesliers doivent être traitées comme des "cinquièmes façades" qui seront visibles du public. Elles peuvent présenter les mêmes caractéristiques que les façades verticales pour donner une enveloppe uniforme aux bâtiments.

Dans le cas de toitures-terrasses, celles-ci seront masquées par un acrotère ou tout autre procédé constructif courant sur tout le pourtour du bâtiment et constitué de matériau(x) présentant le même aspect et la même teinte que la façade principale.

Les toitures-terrasses traitées par une simple étanchéité sont interdites pour les toitures visibles depuis le domaine public.

Ouvertures

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, respecter les proportions des ouvertures existantes et participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Sauf impossibilité technique en cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Clôtures et abords de construction

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Le long de l'avenue du Grand Sud et de la RD910, ainsi que le long de l'avenue de la République, elles sont constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, et doublé ou non d'une haie.

Le long des autres voies et en limites séparatives, les clôtures doivent être composée d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

Une composition différente des clôtures peut être admise afin de masquer des constructions de stockage des déchets ou des constructions et installations techniques, ainsi que pour des raisons de sécurité liées à l'activité occupant le terrain.

Les aménagements réalisés dans la marge de recul à l'alignement des voies et emprises publiques doivent recevoir un traitement soigné (emmarchements, pavage). Un soin particulier est apporté à l'aménagement des entrées de stationnement afin d'en limiter les impacts.

Aires d'exposition et de stockage à l'air libre

Au sein de la bande de recul bordant la RD910, l'avenue du Grand Sud et l'avenue de la République, les aires d'exposition à l'air libre pour la vente de matériels ne sont autorisées qu'à condition de faire l'objet d'un aménagement soigné et cohérent avec le traitement paysager des espaces environnants.

La surface des aires d'exposition et de stationnement ne peut en aucun cas excéder 50% de la superficie de la bande de recul du terrain.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être spatialement circonscrites et ne pas être visibles depuis les voies et terrains voisins. Le cas échéant, elles peuvent être entourées d'une haie, d'un mur ou d'un claustra.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

Saillies et installations techniques

Les installations liées au réseau (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne comporter ni saillie ni débord.

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

Aires de livraison et de stationnement dans le secteur UXb :

La gestion des livraisons, dans son organisation et son fonctionnement, devra garantir une qualité visuelle des lieux, afin que ces espaces ne soient pas traités comme des délaissés.

La zone de stationnement devra être semi-enterrée d'environ 0m60 par rapport au terrain naturel mesuré depuis l'accès à la zone en bordure de l'avenue du Grand Sud.

UX-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les obligations en matière de stationnement pourront être satisfaites par :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé dans un rayon de 500 m du terrain d'assiette ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L337-7-1 du code de l'urbanisme.

En cas de changement de destination de tout ou partie de la construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée sans pouvoir être inférieur au nombre initial.

Les places de stationnement doivent également être pré-équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la règlementation en vigueur.

Modif. n°1

Normes de stationnement des véhicules automobiles

Les surfaces exprimées ci-après sont exprimées en surface de plancher (SP) à l'exception de l'hébergement hôtelier.

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements	1 place par logement de moins de 25 m². 1,5 place par logement de 25 à 50m². 2 places par logement de 50 m² et plus. 1 place supplémentaire par tranche de 6 logements.
Hébergement hôtelier	Mini 1 place pour 1 chambre. 1 emplacement de car à partir de 50 chambres. 5 places pour le personnel.
Bureaux*	Mini 1 place pour 50 m². Livraisons : si réserves > 200 m² = mini 1 place.
Commerce*	1/ Pas de normes si < 100 m². 2/ 100 m2 ≤ SP ≤ 1000 m2 : mini 1 place pour 50 m². 3/ SP > 1000 m2 : mini 1 place pour 25 m². Livraisons : Si réserves > 200 m² : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves Restauration : 1 place pour 3 couverts + 5 places pour le personnel
Artisanat*	Pas de normes si ≤ 100 m². > 100 m2 : mini 1 place pour 50 m². Livraisons : Si réserves > 200 m² : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves
Industrie*	Mini 1 place pour 50 m² Livraisons : Si réserves > 200 m² : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves
Entrepôt	Mini 1 place par tranche de 200 m² Livraison = 1 aire ≥ 10% SP dont 20 m² mini.
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.

* 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.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage de bureaux doit comportée un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur. Pour les autres destinations, des normes de stationnement vélos sont définies ci-après.

Commerce, hébergement hôtelier, artisanat, Industrie, entrepôt	1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m².
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

UX-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Définition : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

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 imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 10% d'espaces verts en pleine terre.

Ce taux est de 50% dans les **secteurs UXa et UXa1** et de 30% dans le **secteur UXb.**

Les marges de recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques doivent comporter 50% d'espaces verts.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les voies réalisées dans le cadre de l'opération et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Les espaces affectés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Toutes les aires de livraison, dans leur organisation et leur fonctionnement, doivent garantir une qualité visuelle des lieux, afin que ces espaces ne soient pas traités comme des délaissés.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des aires de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m^2. Lorsque celle-ci excède 2000 m^2, les aires de stationnement doivent être divisées au moyen de d'alignement d'arbres ou de haies vives.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées.

Des écrans boisés ou arbustifs doivent être aménagés le long des limites des autres zones du PLU à dominante résidentielle.

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Dispositions particulières :

Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

Dispositions particulières dans le secteur UXb :

L'aménagement paysager de la zone devra contribuer au maintien et à la mise en valeur du cône de vue délimité au plan de zonage. Il devra permettre une bonne compréhension par les usagers de l'organisation du site et notamment des espaces de stationnement.

Des écrans phoniques seront aménagés à la périphérie sud du hameau du Breuil. Un traitement paysager de ces écrans devra accompagner ces dispositifs.

<u>Rappel</u> :

Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions de l'article L130-1, R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus aux articles L130-1 et R130-1 et suivants du même code.

Modif. n°1

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

/

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 caravaning 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 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

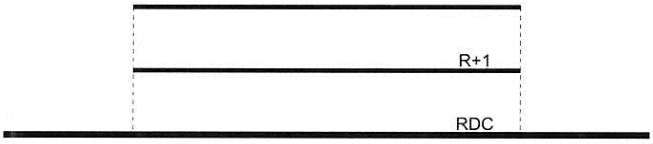
La hauteur maximale des constructions sera de R+1 en tout point du bâtiment avec possibilité de comble ou d'attique.

10.3. Maisons en bande dites maisons de villes

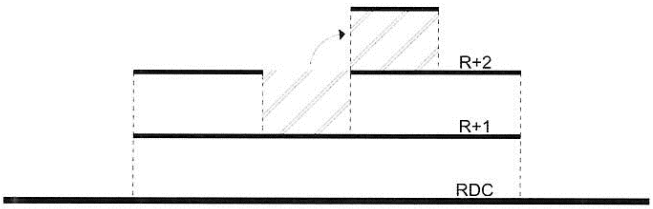
La règle est constituée d'éléments écrits et graphiques :

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 :



Cas général:
Hauteur des constructions R+1



Dans le cas d'une opération d'ensemble:
Ponctuellement, possibilité de construction en R+2 à condition qu'elle soit compensée par une construction en RDC d'emprise équivalente.

10.4. Bâtiments annexes

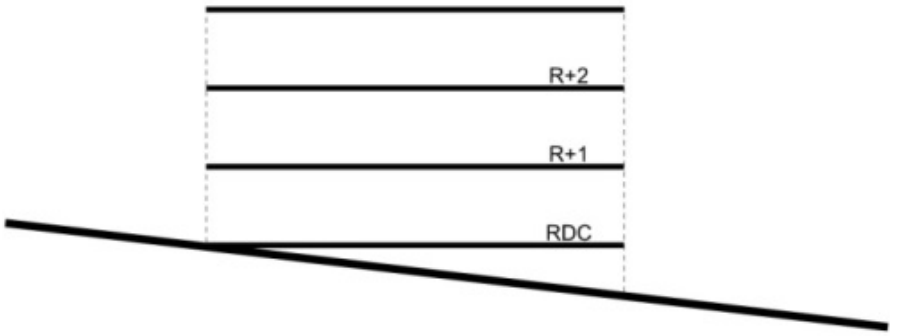
Les bâtiments annexes dissociés de l'habitat principal ne peuvent excéder 3m à l'égout de toiture.

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 5m².
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 m². Si réserves > 200 m² = mini 1 place de livraison.
Commerce*	Pas de norme imposée si moins de 100 m². >100 m² : 1 place pour 50 m². Si réserves > 200 m² : 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 m². > 100 m² : 1 place pour 50 m². Si réserves > 200 m² : 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 représenterons 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.

ZONE AUv

La zone urbaine : AUv

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone AUv correspond à un secteur à dominante agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation économique après modification ou révision du plan local d'urbanisme. Cet espace constituera le dernier secteur d'extension de la zone d'activités de la Vrillonnerie.

L'urbanisation interviendra lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, l'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les abords de l'autoroute A10 sont concernés par l'application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

*Dans les zones de **terrains argileux** :*

- *le constructeur devra prendre toute mesure 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 ;*
- *il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.*

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

AUv-ARTICLE 1 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

De plus, est interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

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

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Les ouvrages publics d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés au développement de la zone, ou prévu dans le cadre d'un emplacement réservé.

Mise en compat. A10

Sont également admises les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10.

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

Non réglementées.

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

Non réglementées.

AUv-ARTICLE 5 :
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

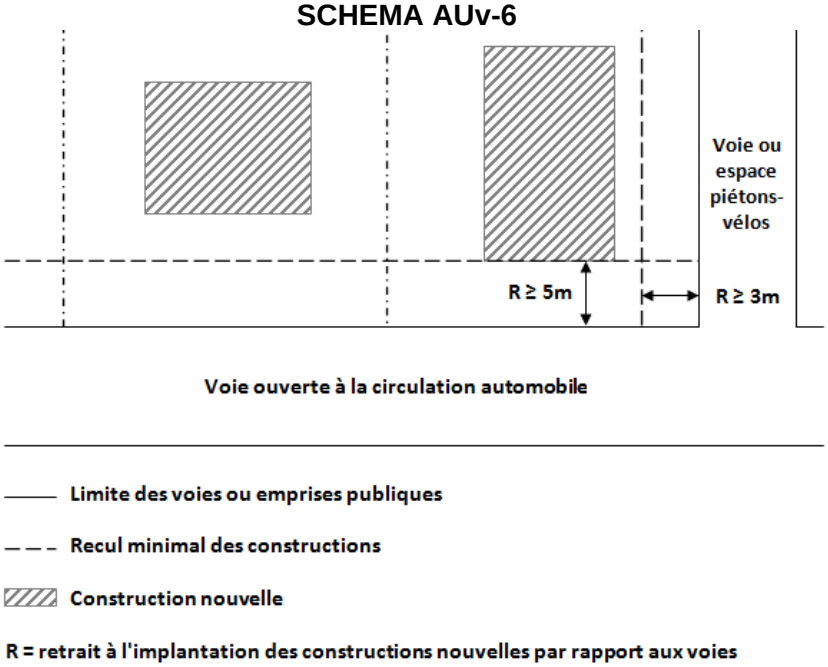
Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Le long des principaux axes routiers, les constructions doivent être implantées suivants les dispositions graphiques figurant sur le plan.

En l'absence de dispositions graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation automobile, et d'au moins 3 mètres par rapport aux voies piétonnes et emprises publiques (cf. schéma AUv-6).

SCHEMA AUv-6



Disposition particulière :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

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

Définitions

Limites séparatives :

Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

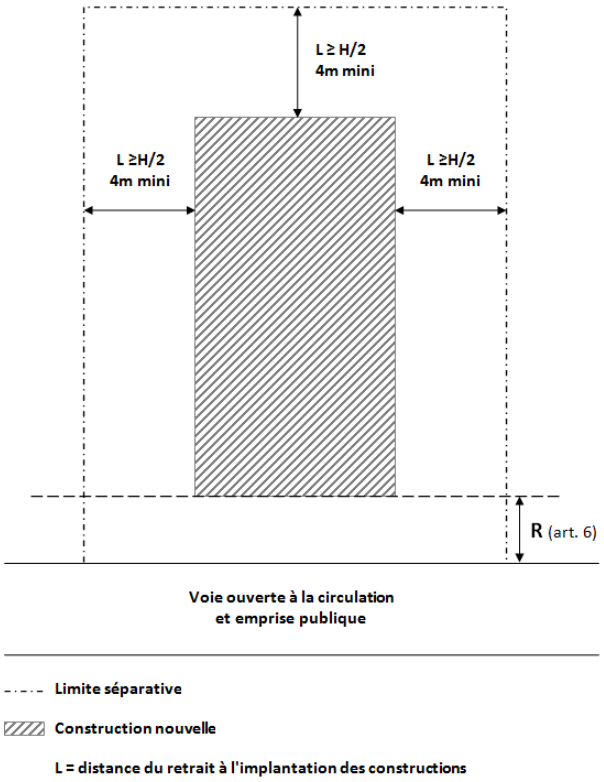
Calcul de la distance d'implantation des constructions :

Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives en tout point du bâtiment. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

Les bâtiments doivent être implantés soit :

- à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres (cf. schéma AUv-7).

SCHEMA AUv-7



Disposition particulière :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

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

Non réglementée.

AUv-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

AUv-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

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

Toute construction ou ouvrage implanté sur un même terrain doit :

- être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,
- s'intégrer dans le caractère de la rue en tenant compte des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie (composition des façades, rythmes horizontaux soulignant les niveaux, proportions des percements, volumétrie des toitures),
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l’ouvrage.

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

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

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

Définition : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

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

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 imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

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

Non réglementé.

ZONE A

La zone agricole : A

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle s'étend essentiellement à l'ouest et au sud-ouest du territoire communal.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Un **secteur Ah** qui concerne des constructions situées dans la zone agricole mais qui n'ont plus d'usage agricole. Il s'agit de permettre leur préservation et leur évolution limitée.
- **Un secteur Ad** qui concerne les constructions agricoles qui pourraient faire l'objet d'une diversification de l'activité. Il s'agit de trois sites d'exploitation agricole pouvant pratiquer la vente directe aux consommateurs de produits agricoles.
- Un **secteur Ap** où pour des raisons de protection paysagère, aucune construction nouvelle n'est autorisée. Ce secteur concerne l'extrémité est du territoire communal traversé par une voie d'entrée d'agglomération (RD943). Cet espace accueille cinq sites d'habitat isolé pour lesquels il s'agit d'autoriser au plus près des constructions existantes des annexes et des extensions strictement limitées. Ces sites sont par conséquent classés dans le secteur Ah.

Les abords de la RD943, de la RD37 et de l'autoroute A10 sont concernés par l'application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

*Dans les zones de **terrains argileux** :*

- le constructeur devra prendre toute mesure 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 ;

- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

A-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

Est de plus interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

A-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,

- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole principale tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme de produits de l'exploitation ;

- les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantées à proximité du site de cette exploitation ;

- les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (bassin d'orage…), et ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ; y sont notamment admises les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10 ;

Mise en compat. A10

- les antennes de téléphonie mobile et dispositifs associés Ces derniers devront être le moins visible possible du domaine public. Ils ne devront en aucun cas être implantés à moins de 20 mètres de toute construction à usage d'habitation. Les dispositifs mis en œuvre devront être multi-opérateurs de façon à limiter le nombre de structures sur le territoire communal. Elles pourront être refusées si elles ne font pas l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement.

Révision allégée n°1

- Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont concernées les constructions identifiées au L. 151-19 ainsi que éléments annexes situées sur l'unité foncière, tels portes, portails, grilles et murs de clôture, etc. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation ;

  La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant ;

Révision allégée n°1

- Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des « cônes de vue » indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre de sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue ;

- une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L L 151-19du code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial ;

- tout aménagement peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19du code de l'urbanisme ;

Mise en compat. A10

- les aménagements, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation est justifiée par leur fonctionnement ; y sont notamment admises les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10 ;

De plus, dans le **secteur Ad** sont de plus autorisés :

- les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et participant à la diversification de l'activité agricole (gîte, chambre d'hôtes, séjour à la ferme …) ;

- les abris de jardin dont la surface de plancher n'excède pas 10m^2.

De plus Dans le **secteur Ah,** sont autorisées :

- l'extension des constructions existantes n'ayant pas une vocation agricole à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes dans la limite de 30% de l'emprise au sol ;
- le changement de destination en habitation ou en hébergement hôtelier des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
    - que les bâtiments visés présentent un intérêt architectural ou patrimonial et que le gros œuvre (incluant la charpente) ne soit pas modifié (sauf pour la réalisation de portes et fenêtres) ;
    - que le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ;
- le changement de destination en bâtiment agricole des bâtiments existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- les abris de jardin dont la surface de plancher n'excède pas 10m^2.

Dans **le secteur Ap,** seuls sont autorisés, d'une part les serres agricoles et d'autre part les ouvrages, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont le fonctionnement justifie leur présence dans la zone.

A-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

Les voies publiques ou privées 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 et des engins agricoles.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour.

A-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire si ce dernier existe au droit du terrain pour toute construction à usage d'habitation et pour toute construction ou installation qui le requiert.

Un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, …) visant à réutiliser les eaux de pluie peut être réalisé, selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée. Dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation…) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément aux règles en vigueur.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le réseau d'assainissement pluvial. En l'absence de réseau public pluvial, l'eau sera rejetée vers le milieu naturel. Les eaux ainsi rejetées doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

A-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas défini de superficie minimale des terrains constructibles.

Toutefois, dans les zones d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

A-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Révision allégée n°1

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

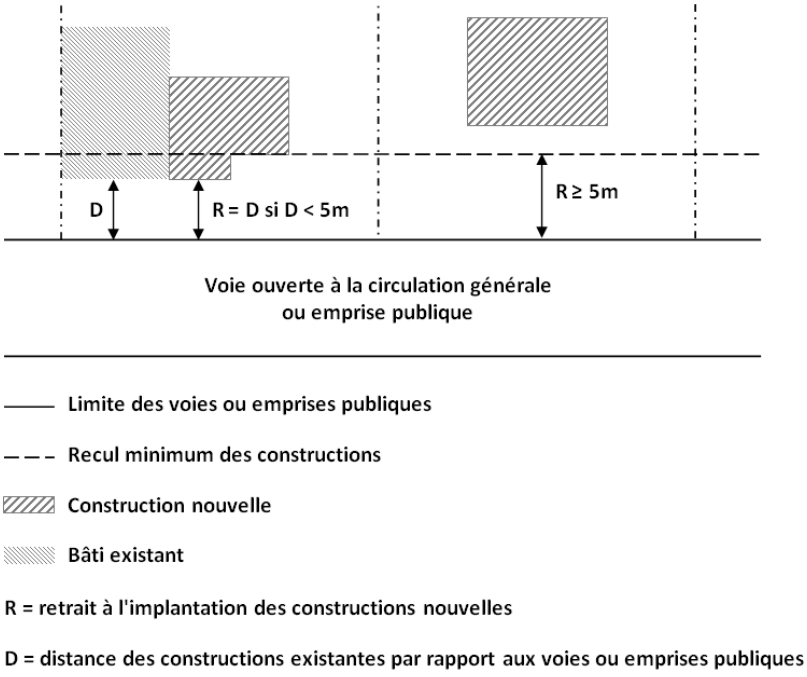
Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article A – 6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Les constructions doivent être implantées soit (cf. schéma A-6) :

- à une distance d'au moins 5 mètres des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques,
- en s'alignant sur une construction voisine, en bon état, sur le terrain ou sur un terrain contigu.

SCHÉMA A-6



Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Dispositions applicables par rapport aux grandes infrastructures routières :

Le long des grandes infrastructures routières, l'implantation des constructions doit respecter le recul suivant :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A10 et du boulevard périphérique RD37,
- 75 mètres de l'axe de la RD943.

Exceptions :

Le long de ces voies, une implantation différente est admise :

- pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- pour les réseaux d'intérêt public,
- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dispositions applicables par rapport au domaine public ferroviaire :

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins 20 mètres de la limite d'emprise ferroviaire.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires de la Ligne à Grande Vitesse Sud-Europe-Atlantique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

A-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions

Limite séparative :

Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain en tout point du bâtiment. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes peuvent être implantées (cf. schéma A-7.1) :

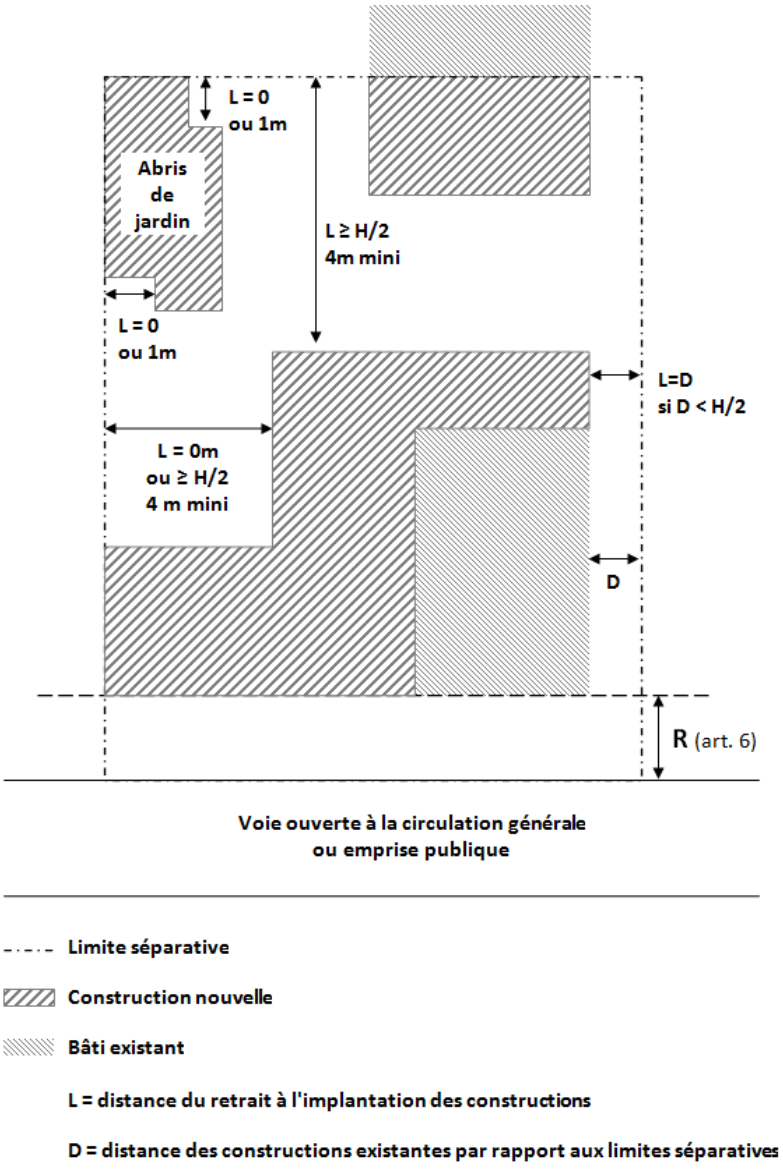
- soit en limite séparative,
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant sur le terrain,
- soit en retrait au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

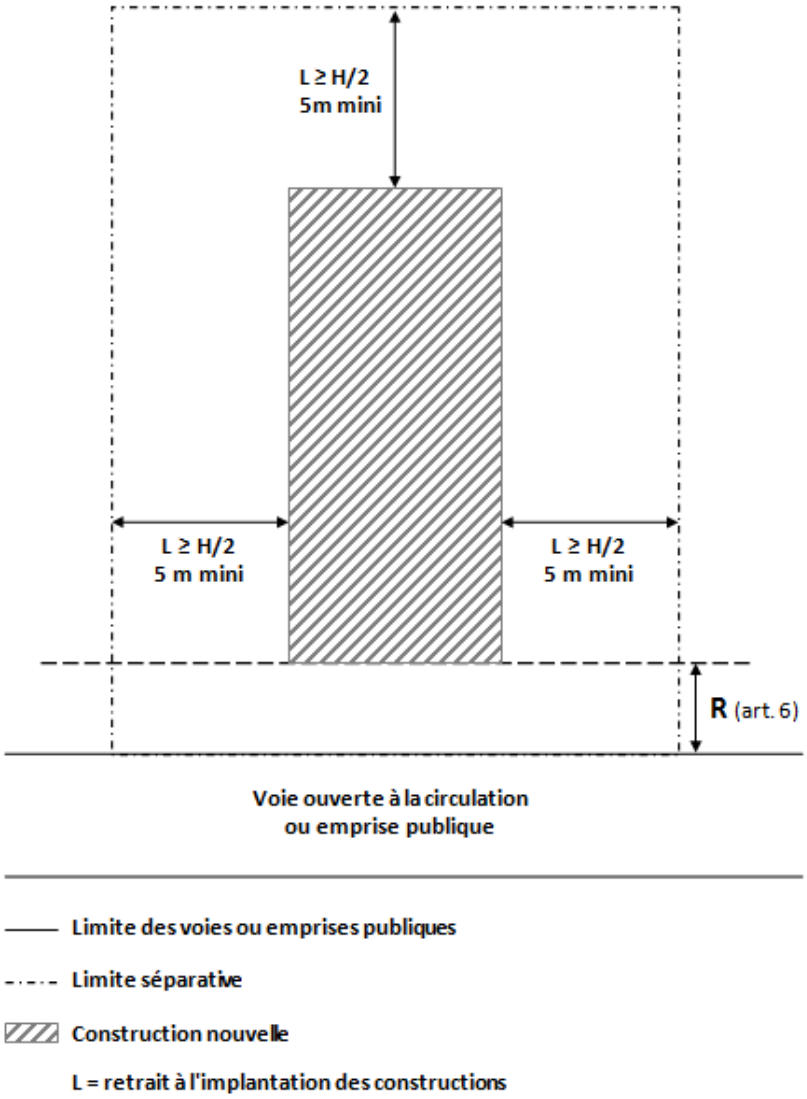
Les abris de jardins sont autorisés en limite(s) séparative(s) ou à une distance minimale de 1 mètre de celles-ci.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimal aux distances séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres (cf. schéma A-7.2).

SCHEMA A-7.1



SCHEMA A-7.2



Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction doit être orientée de sorte à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

Dispositions particulières :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article A – 7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

A-ARTICLE 8 :

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

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble du secteur Ah du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont l'ensoleillement) soient respectées.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article A– 8.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

A-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :

Modif. n°3

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception :

- du **secteur Ah** dans lequel l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU.

- du **secteur Ad** dans lequel les constructions sont limitées à 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article A – 9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

A-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

Hauteur :

La hauteur des constructions (H) est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement au *point le haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, …) ou de modénature (corniche, acrotère, …) ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de :

- RDC+1 soit 6 mètres à l'égout de toiture en cas de toiture-terrasse ;
- RDC+1+C soit 9 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

La hauteur maximale des constructions annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions ou installations, la hauteur maximale est de 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Dans les **secteurs Ah et Ad,** la hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

A-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,

- respecter le terrain sur lequel il est édifié,

- être en cohérence avec la construction principale.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surfaces de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être limitées par l'orientation des constructions ou par des aménagements paysagers.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural, et notamment les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures …). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L123-1-5 7°, la surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin et une même unité de matériaux.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses…) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades des bâtiments d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin d'éviter les effets de murs aveugles.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Toitures

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, la pente des versants principaux doit être comprise entre 30° et 45° (exception faite des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance)

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées. Les formes et tailles traditionnelles de la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations…)

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râteaux, etc. destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent être dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Ouvertures

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, respecter les proportions des ouvertures existantes et participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur de leurs huisseries.

Les lucarnes doivent être implantées dans l'alignement du nu de la façade.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit sans présenter de saillie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

Clôtures et abords de construction

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux.

De plus, dans le **secteur Ah et Ad** :

Les clôtures sur les voies et emprises publiques sont constituées soit par :

- un muret de hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
- un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie vive,
- un mur.

Les clôtures en limites séparatives sont constituées par un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport à la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès, pour construire un bâtiment à l'alignement ou pour contraintes techniques fortes liées à leur état.

Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée… Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

Les saillies et installations techniques

Les installations liées aux réseaux (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ou peu visibles du domaine public. Les effets de brillance doivent être limités.

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

A-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

A-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Définition : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

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 imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les espaces humides et les éléments paysagers délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

Au sein des espaces paysagers à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, tout projet doit :

- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage agricole et naturel ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

Révision allégée n°1

Dispositions particulières :

Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

<u>Rappel</u> : Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions de l'article L130-1, R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

De plus, dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus aux articles L130-1 et R130-1 et suivants du même code.

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

Non réglementé.

ZONE N

La zone naturelle : N

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune. Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend principalement les espaces à dominante boisée qui occupent la partie sud-ouest et est du territoire communal ainsi que les espaces boisés et les principaux parcs insérés dans les espaces urbanisés.

La zone N est une zone protégée et par conséquent inconstructible. Cependant, afin de prendre en compte l'occupation actuelle de l'espace naturel de Chambray-lès-Tours, la zone N comprend des secteurs admettant une constructibilité limitée :

- Un **secteur Nh** qui correspond à des constructions existantes, situées en zone naturelle, dont il est nécessaire de prévoir la pérennité et/ou une évolution modérée ;
- Un **secteur Nf** correspondant au périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable ;
- Un **secteur Ne** correspondant à des installations et équipements d'intérêt public (aire d'accueil des gens du voyage, station d'épuration de la Madelaine, nécropole, etc.) ;
- Un **secteur Nl** correspondant aux espaces de loisirs à vocation sportive, culturelle ou touristique ;

Modif. n°3

- Un **secteur Nj** correspondant aux secteurs de jardins partagés, de maraichage et de loisirs de la Petite Madelaine.

Révision allégée n°1

- **Un secteur Nk** correspondant au terrain privé naturel situé rue Mansart, dans la perspective du château de la Branchoire depuis la Plaine de la Branchoire. Les allées sont autorisées dans ce secteur.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

*Dans les zones de **terrains argileux** :*

- le constructeur devra prendre toute mesure 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 ;

- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

N-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

Est de plus interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

N-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation est justifiée par leur fonctionnement ;

Mise en compat. A10

- les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10.
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ainsi que ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- dans l'emprise SNCF, les constructions et installations de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et ceux imposés par la

réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;

- les aménagements liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, aux sentiers de randonnée, aux espaces de jeux, aux aires de repos et de stationnement ouvert au public qui y sont rattachées ;
- tout aménagement peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19du code de l'urbanisme.
- les antennes de téléphonie mobile et dispositifs associés Ces derniers devront être le moins visible possible du domaine public. Ils ne devront en aucun cas être implantés à moins de 20 mètres de toute construction à usage d'habitation. Les dispositifs mis en œuvre devront être multi-opérateurs de façon à limiter le nombre de structures sur le territoire communal. Elles pourront être refusées si elles ne font pas l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement.

Sont de plus autorisés :

Dans **le secteur Nh** :

- l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date de l'approbation du PLU,
- les abris de jardins dont la surface de plancher est limitée à 10m^2 ;
- le changement de destination en habitation ou en hébergement hôtelier, de type gîte, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et que le gros œuvre (incluant la charpente) ne soit pas modifié (sauf pour la réalisation de portes et fenêtres) ;

Révision allégée. n°1

- Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont concernées les constructions identifiées au L. 151-19 ainsi que éléments annexes situées sur l'unité foncière, tels portes, portails, grilles et murs de clôture, etc. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation ;

  La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant ;

Révision allégée. n°1

  Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des « cônes de vue » indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre de sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue ;

- une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

Dans le **secteur Nf**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du captage d'eau potable.

Dans le **secteur Ne**, les aménagements de surface, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif existants.

Dans le **secteur Nl**, les aménagements de surface, installations et constructions nécessaires aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement touristique.

Modif. n°3

Dans le **secteur Nj**, les constructions et les installations nécessaires au jardinage et au maraichage y compris les serres horticoles.

N-ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

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, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

Les voies publiques ou privées 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 et des engins agricoles.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour.

N-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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.

2. Assainissement

Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

Un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, …) visant à réutiliser les eaux de pluie peut être réalisé, selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée. Dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation…) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément aux règles en vigueur.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le réseau d'eau pluviale. En l'absence de réseau public pluvial, l'eau sera rejetée vers le milieu naturel. Les eaux ainsi rejetées doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

N-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas défini de superficie minimale des terrains constructibles.

Toutefois, dans les zones d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

N-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Révision allégée. n°1

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

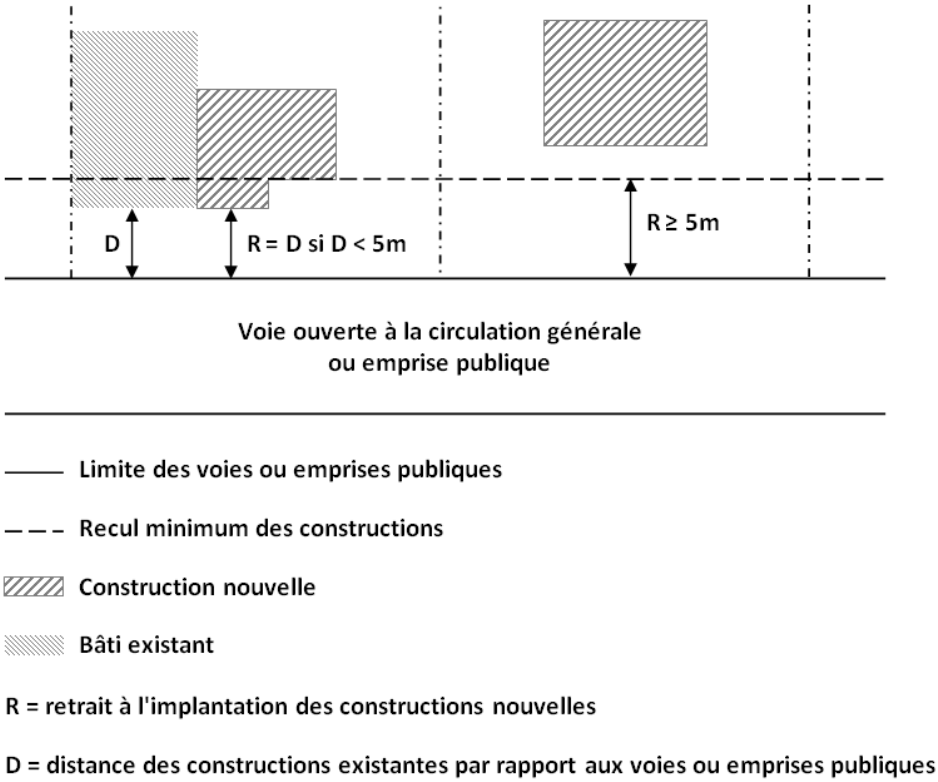
Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article N-6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

En l'absence de dispositions graphiques figurant sur le plan, les constructions doivent être implantées soit (cf. schéma N-6) :

- avec un recul minimal de 5 mètres,
- en s'alignant sur une construction existante, en bon état, sur le terrain ou sur un terrain contigu.

SCHEMA N-6



Dispositions particulières :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Dispositions applicables par rapport aux grandes infrastructures routières :

Modif. n°1

Sauf dispositions graphiques contraires, le long des grandes infrastructures routières, l'implantation des constructions doit respecter le recul suivant :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A10 et du boulevard périphérique RD37,

- 75 mètres de l'axe de la RD943 et de la RD910.

Exceptions :

Le long de ces voies, une implantation différente est admise :

- pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- pour les réseaux d'intérêt public,
- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dispositions applicables par rapport au domaine public ferroviaire :

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins 20 mètres de la limite d'emprise.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires de la Ligne à Grande Vitesse Sud-Europe-Atlantique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

N-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions

Limites séparatives :

Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée horizontalement au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

Dans le **secteur Nh,** les constructions doivent être implantées soit (cf. schéma N-7) :

- sur au moins une limite séparative,
- dans le prolongement d'un bâtiment existant sur le terrain,

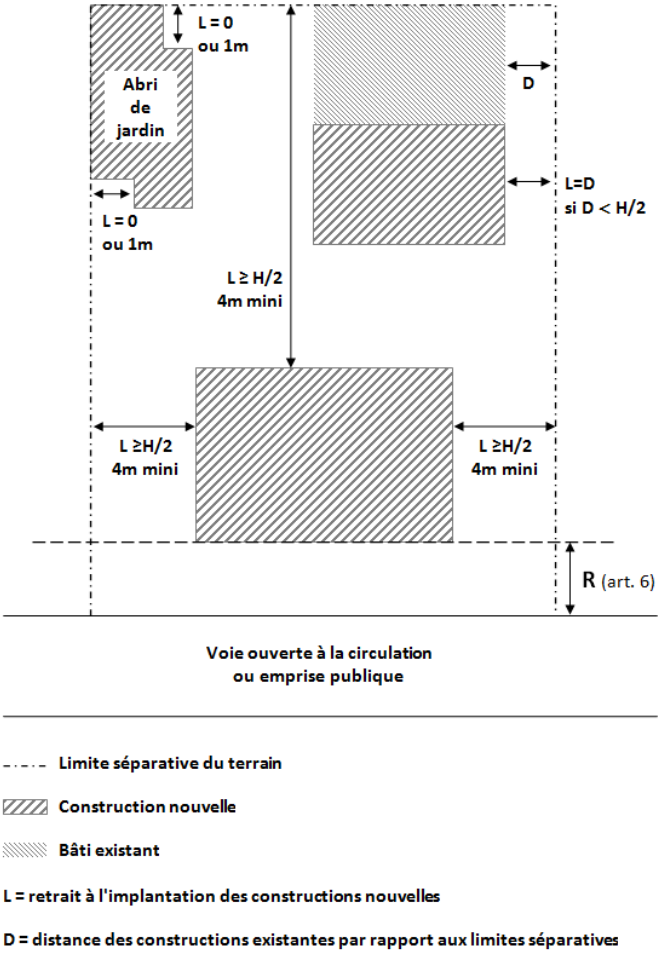
- avec un recul minimal aux distances séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre.

Les abris de jardins sont autorisés en limite(s) séparative(s) ou à une distance minimale de 1 mètre de celles-ci.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction doit être orientée de sorte à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

SCHEMA N-7



Dispositions particulières :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article N – 7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

N-ARTICLE 8 :

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

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article N-8.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

N-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modif. n°3

Définition :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale sauf :

- dans le **secteur Nh**, où l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU.

- dans les **secteurs Ne et Nl** où l'emprise au sol maximale est de 50% de la superficie du terrain.

- dans le **secteur Nj** où l'emprise au sol maximale des constructions est de 10% de la superficie du terrain à l'exception des abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée à 10 m^2 par construction.

Révision allégée n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article N-9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

N-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement au *point le plus haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, …) ou de modénature (corniche, acrotère, …) ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

Dans le **secteur Nh** :

- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le **secteur Ne**, la hauteur maximale est de 12 mètres.

Dans le **secteur Nl**, la hauteur maximale est de 12 mètres.

Dans le **secteur Nj**, la hauteur maximale est de 2,5 mètres pour les abris de jardins et 6 mètres pour les autres constructions.

Dans le **secteur Nf**, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de mettre en valeur les éléments de paysage identifiés.

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des constructions (y compris édicules techniques, cheminées, antennes) ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnés dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

N-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,

- respecter le terrain sur lequel il est édifié,

- être en cohérence avec la construction principale.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surfaces de stockage, doivent être limitées par l'orientation des constructions ou par des aménagements paysagers.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural, et notamment les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures …). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L123-1-5 7°, la surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses…) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades des bâtiments d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin d'éviter les effets de murs aveugles.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Toitures

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, la pente des versants principaux doit être comprise entre 40° et 45° (exception faite des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance)

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées. Les formes et tailles traditionnelles de la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations…)

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râteaux, etc. destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent être dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Ouvertures

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, respecter les proportions des ouvertures existantes et participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur de leurs huisseries.

Les lucarnes doivent être implantées dans l'alignement du nu de la façade.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit sans présenter de saillie.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

Clôtures et abords de construction

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux.

Les clôtures sur voie et emprises publiques sont constituées soit par :

- un muret de hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
- un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie vive,
- un mur.

Les clôtures en limites séparatives sont constituées par un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport à la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès, pour construire un bâtiment à l'alignement ou pour contraintes techniques fortes liées à son état.

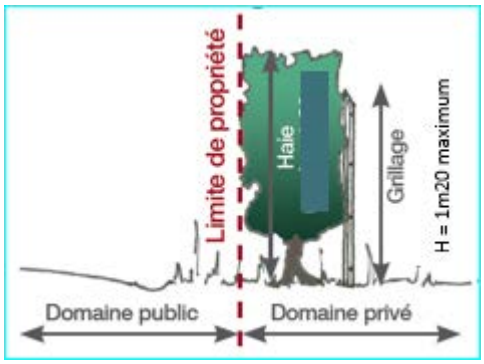
Révision allégée n°1

Dispositions complémentaires particulières dans le secteur Nk :

Les clôtures en limite de la Plaine de la Branchoire seront constituées par des clôtures végétales doublées ou non soit d'un grillage, soit d'une grille de clôture, soit de palisses de bois :

- Le grillage éventuel sera un grillage à simple torsion ou un treillis soudé, sur poteaux fins, d'une hauteur totale de 1m20 maximum, à condition qu'il soit positionné côté intérieur de la propriété et, par conséquent non visible depuis le domaine public et qu'il soit de teinte grise, à l'exclusion des teintes vertes, blanches et noires.

  Les haies seront positionnées au premier plan depuis la Plaine de la Branchoire, afin de masquer le grillage.



- La grille de clôture, d'une hauteur totale de 1m20 maximum, sera de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses). L'ajout de volutes sur la lisse supérieure est à proscrire afin d'éviter tout maniérisme incompatible avec l'esprit du site.

  Les haies seront alors positionnées derrière la clôture depuis la Plaine de la Branchoire.

- Des palisses de bois, teintes naturelles, composées de lames verticales et ajoutées, d'une hauteur maximum de 1m20. Une inscription contemporaine de la clôture en bois est envisageable, sous réserve d'être de facture simple et de respecter une composition verticale.

  Les haies seront positionnées derrière la clôture depuis la Plaine de la Branchoire.

Les portillons éventuels seront de facture simple en harmonie avec la clôture. On privilégiera les modèles à lisse haute horizontale. Les portillons sous forme de grillage ou treillis soudés sont à proscrire.

Si le portillon est en acier, seront privilégiés les modèles à barreaudage verticaux soudés sur des traverses hautes et basses. L'ajout de volutes sur la lisse haute, de moulures sur un panneau inférieur, est à proscrire, afin d'éviter tout maniérisme incompatible avec l'esprit du site.

Si le portillon est en bois, seront privilégiés les palisses de bois, composées de lames verticales et ajoutées, à extrémités droites.

Les haies seront quant à elles composées d'essences variées, associant espèces caduques et persistantes, à fleurs ou à baies, afin de créer des haies homogènes, offrant une variété de couleurs et une meilleure résistance aux maladies.

Les clôtures en limite de la rue Mansart seront constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre, enduit ton tuffeau, surmonté d'une grille de clôture, de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses). Elle sera éventuellement doublée d'une haie.

- Soit d'une grille de clôture, de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses) sur semelle en béton teinté dans la masse. Elle sera éventuellement doublée d'une haie.

- Soit d'une clôture végétale doublée ou non par un grillage à simple torsion ou un treillis soudé, sur poteaux fins, à condition qu'il soit positionné côté intérieur de la propriété et, par conséquent non visible depuis le domaine public et qu'il soit de teinte grise, à l'exclusion des teintes vertes, blanches et noires.

L'ajout de volutes sur la lisse supérieure est à proscrire afin d'éviter tout maniérisme incompatible avec l'esprit du site.

La clôture ne dépassera pas 2 mètres de hauteur totale.

La hauteur maximale de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, … Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

Les saillies et installations techniques

Les installations liées aux réseaux (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ou être peu visibles du domaine public. Les effets de brillance doivent être limités.

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

N-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

N-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Définition : les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

La commune étant concernée de façon répétitive par l'état de catastrophe naturelle liée à la sécheresse, et en l'absence de document supracommunal définissant la localisation exacte, l'importance et la nature des risques, il est imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être maintenues ou le cas échéant restituées.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistante sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Au sein des espaces non bâtis à préserver au titre de l'article L 151-19, tout projet doit :

- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage agricole et naturel ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation. Dans les percées visuelles identifiées, les clôtures et les aménagements doivent préserver les vues vers les espaces verts perceptibles depuis les voies et les emprises publiques.

Révision allégée n°1

Dispositions particulières :

Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

Révision allégée. n°1

Dispositions complémentaires particulières dans le secteur Nk :

Les espaces verts seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface.

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des plantations ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnées dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

Rappel :

Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions de l'article L130-1, R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus aux articles L130-1 et R130-1 et suivants du même code.

N-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

