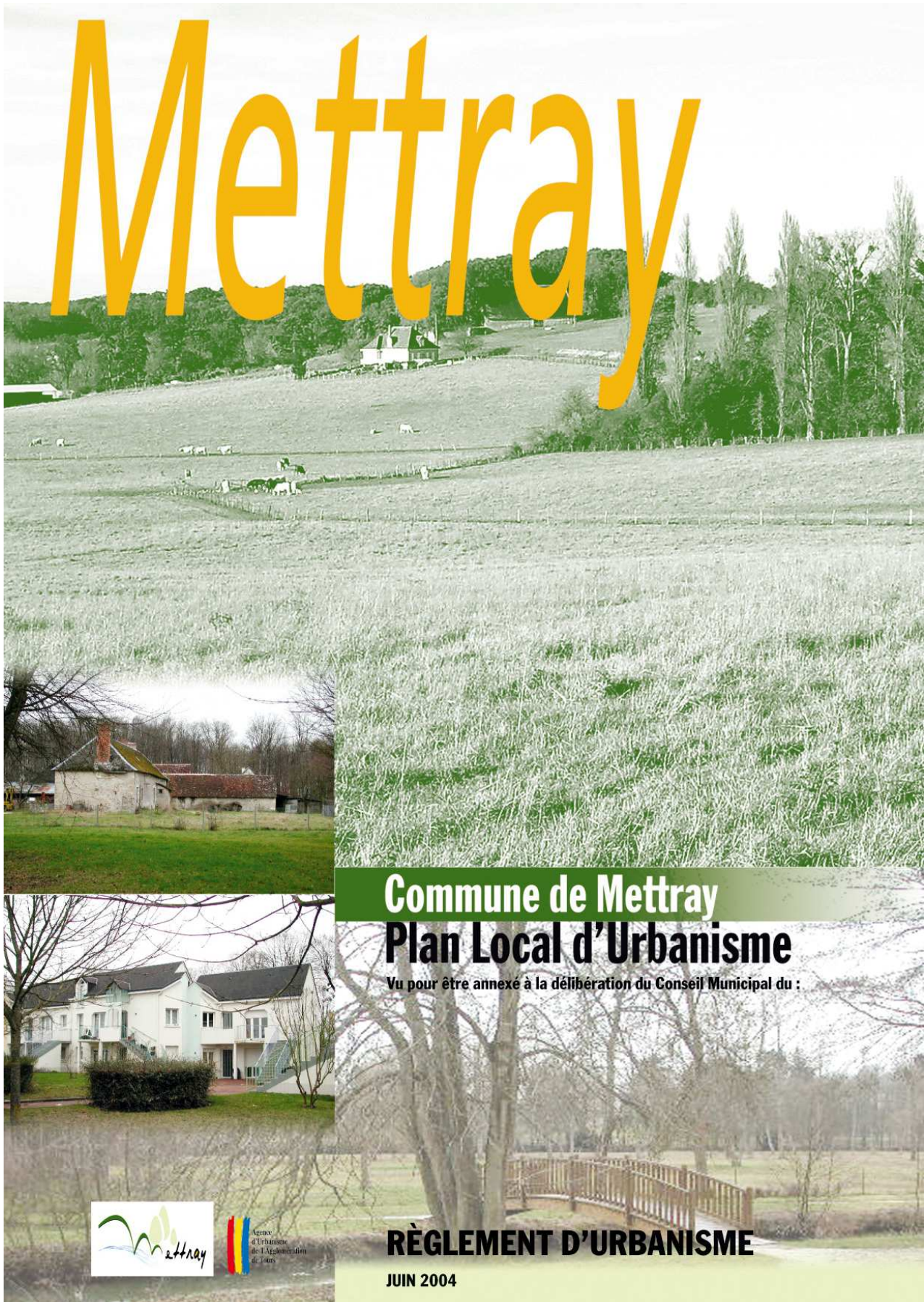


Mettray



Commune de Mettray Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du :



RÈGLEMENT D'URBANISME

JUIN 2004

SOMMAIRE

ZONE UA	1
ZONE UB	10
ZONE UP	20
ZONE UX	27
ZONE 1AU	35
ZONE AU	44
ZONE A	50
ZONE N	57

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CENTRES ANCIENS

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux deux centres anciens de la commune :

- **le centre-bourg historique**, à forte valeur patrimoniale, organisé le long des rues du Manoir et du Dolmen.

C'est un village composé de "maisons de bourg", belles demeures d'une certaine ampleur et de maisons traditionnelles rurales implantées à l'alignement des rues.

Il comporte quelques bâtiments repères : le Manoir, qui date du XV^{ème} siècle et a été restauré récemment, la propriété de la Davière, l'église et la mairie.

C'est un village qui présente une mixité réelle habitat, équipements administratifs, scolaires, sociaux, commerces et services.

- **le centre des Bourgetteries**, second pôle de la commune s'est développé aux abords de "La Colonie".

Le tissu urbain y est dense et enchevêtré, composé de maisons anciennes et d'autres plus récentes, le long de petites rues tortueuses.

Les dispositions réglementaires ont pour objectifs :

- la valorisation du patrimoine ancien et/ou historique et de son environnement,
- la préservation de la structure urbaine,
- la densification des îlots disponibles,
- le renforcement de la diversité des fonctions.

Un **secteur UAp** est créé pour prendre en compte le caractère patrimonial du Manoir et de la Davière afin de les protéger.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

UA-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel ou agricole y compris les bâtiments d'élevage domestique.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les antennes relais sur pylône,
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

Dans le **secteur UAp**, aucune construction nouvelle n'est autorisée à l'exception des petits édifices liés à l'aménagement des parcs ou au fonctionnement des équipements (local technique de piscine, ...).

Les démolitions de bâtiments ayant un intérêt architectural, historique ou identitaire pour la commune sont interdites.

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 ou utilisations des sols 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,
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent.

De plus, dans le **secteur UAp**, les constructions doivent être respectueuses de la qualité de l'environnement bâti et naturel.

Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une autorisation.

Avertissement :

Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, 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.

- Le long des RD 2, RD 76 et 476, le portail éventuel doit être implanté en retrait de l'alignement de voirie pour faciliter les manœuvres d'entrée et de sortie du terrain.

2. VOIRIE

- Les voiries 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.

UA-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.
- Si le réseau public 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.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

UA-ARTICLE 5 :

SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Règle générale :

- L'implantation des constructions doit assurer la continuité visuelle du bâti avec celui des parcelles voisines.

- Les constructions doivent, par conséquent, être implantées selon les cas :
 - soit à l'alignement de voirie, avec une tolérance de 1 mètre,
 - soit à l'alignement de fait des bâtiments existants.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de la configuration du terrain,
 - pour des annexes à une construction principale,
 - pour permettre l'accès à un garage donnant sur une voie étroite,
 - pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.

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

Règle générale :

- L'implantation des constructions doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine.
- La construction sur une limite séparative latérale est autorisée.
- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Exceptions :

Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.

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 (ensoleillement) soient respectées.

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

Définition :

L'emprise au sol est constituée de la Surface Hors Œuvre Brute du niveau édifié au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

UA-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

- Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.
- La hauteur maximale des installations et des bâtiments principaux ne peut excéder celle du bâtiment voisin (sur un terrain contigu) le plus élevé.
- Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

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

- Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain et respecter la forme urbaine. 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 doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

1. Adaptation au sol

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel
- Les sous-sols éventuels ne doivent pas dépasser de plus de 0,5 mètre le niveau du sol naturel.
- Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits.

2. Façades

- Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.
- Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, le béton brut, ... doivent être recouverts.
- Les bardages en PVC ou métalliques sont interdits.
- Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons "sable" ou de teinte naturelle "pierre de pays", à l'exclusion du blanc pur.
- Les abris de jardin 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 (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

3. Toitures

- Les toitures à pentes sont obligatoires (4.pentes maximum).
- La pente générale des toitures doit être de 40°mi nimum pour les bâtiments principaux.
- Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle et la petite tuile traditionnelle (72/m2). En cas d'extension, le matériau existant doit être maintenu, si sa qualité l'autorise.
- Le matériau de couverture des annexes (excepté pour les abris de jardin) doit être le même que celui du bâtiment principal.
- Les matériaux à pose losangée sont interdits.

4. Percements

- Les percements doivent garantir le bon équilibre et l'unité des façades. Ils doivent répondre à une logique d'alignement vertical ou horizontal.
- Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.
- Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire.
- Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le plan du toit.

5. 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.
- L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

6. Restauration des bâtiments anciens

- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, ...) et en conservant ou en rétablissant les éléments de modénature d'origine tels que les soubassements, bandeaux, corniches, linteaux et appuis de fenêtres ... de même que les appareillages et joints des pierres de taille.
- Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

7. Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.
- Sur rue, elles doivent être constituées d'une haie vive, en avant de laquelle une murette éventuelle ne peut excéder 0,60 mètre de haut, sauf impératif technique ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente. Son traitement doit être semblable à celui des murs du bâtiment principal.
- Les murs traditionnels existants doivent être préservés.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre sur rue et de 1,80 mètre en limites séparatives, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

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 destination et à la taille du projet.

Dans les opérations de logements collectifs, le stationnement des vélos doit être prévu dans un local fermé.

UA-ARTICLE 13 :

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

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer à la mise en valeur de l'espace public.

UA-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS RECENTES DE L'URBANISATION ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UB** correspond aux extensions récentes du bourg et des Bourgetteries, ainsi qu'à quelques hameaux importants.

Elle est majoritairement composée de secteurs pavillonnaires mais comprend aussi quelques opérations de logements collectifs principalement sociaux.

Les dispositions réglementaires ont pour objectifs :

- de favoriser la mixité urbaine,
- d'éviter les densifications excessives.

La zone UB comprend :

Un **secteur UBa** pour les zones où l'assainissement collectif n'est pas envisagé. Une superficie minimale est nécessaire pour qu'un terrain y soit constructible.

Un **secteur UBb** qui correspond au lotissement de "la Motte" et à ses abords et au hameau des "Petites Brosses", particulièrement excentré.

Le secteur de La Motte, urbanisé sous forme de grands lots n'est pas destiné à être densifié. Son caractère aéré doit être préservé, c'est pourquoi les constructions qui y sont autorisées sont très limitées en terme d'emprise au sol.

Le hameau des "Petites Brosses" est complètement disjoint du reste de l'urbanisation et sa desserte limitée. C'est pourquoi, il n'est pas souhaité de le densifier.

Avertissement :

L'entreprise De Sangosse est classée SEVESO II en raison d'un risque technologique d'incendie suivi de l'émission d'un nuage de gaz toxique.

Dans les zones concernées (cf plan de zonage) des prescriptions particulières sont imposées afin de limiter les risques ainsi que les biens et personnes qui y sont soumises. Deux périmètres de protection sont indiqués sur le plan de zonage à l'intérieur desquels n'est autorisé que le développement des activités existantes et à condition de ne pas aggraver les risques

La zone UB est concernée, pour quelques terrains, par la zone Z2 dans laquelle un accident peut entraîner des effets irréversibles pour la santé ou des blessures sérieuses.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

UB-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel ou agricole y compris les bâtiments d'élevage domestique.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les antennes relais sur pylône.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

Les lotissements et les permis groupés sont interdits dans le **secteur UBa**.

Dans le périmètre de danger établis autour de l'établissement De Sangosse, toutes les occupations du sol non visées à l'article 2 sont interdites.

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 ou utilisations des sols 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,
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent.

Dans le périmètre de danger établi autour de l'établissement De Sangosse, seules sont autorisées les constructions et installations suivantes :

- les rénovations, restauration, aménagement et extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau sous réserve qu'elles n'augmentent pas les risques vis-à-vis des personnes, voire qu'elles permettent de diminuer la vulnérabilité des constructions existantes,
- la reconstruction après sinistre à l'exception des établissements recevant du public et des constructions à usage d'habitation,
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
- les aires de stationnement.

Avertissement :

Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, 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.
- Le long des RD 2, RD 76 et 476, le portail éventuel doit être implanté en retrait de l'alignement de voirie pour faciliter les manœuvres d'entrée et de sortie du terrain.

2. VOIRIE

- Les voiries 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.

UB-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.
- Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.
- Si le réseau public 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.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

UB-ARTICLE 5 : **SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le **secteur UBa**, la superficie minimale des terrains est de 2.000 m².

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

Règle générale :

- L'implantation des constructions doit participer au caractère aéré de ces quartiers.
- Les constructions doivent, par conséquent, être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de la configuration du terrain,
 - pour des annexes à une construction principale,
 - pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.

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

Règle générale :

- La construction sur une limite séparative latérale est autorisée.
- Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans le **secteur UBb**, seules les annexes sont autorisées en limite(s) séparative(s).

Exceptions :

Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.

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 telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

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

Définition :

L'emprise au sol est constituée de la Surface Hors Œuvre Brute du niveau édifié au sol.

Constructions nouvelles :

- L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 30 % de la surface du terrain.
- Dans **le secteur UBa** elle est limitée à 10% de la surface du terrain.
- Dans **le secteur UBb** elle est limitée à 15% de la surface du terrain.

- Une emprise au sol supérieure peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.

UB-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

- Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.
- La hauteur maximale des installations et des bâtiments principaux est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.
- Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

UB-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain et respecter la forme urbaine. 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 doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

1. Adaptation au sol

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel
- Les sous-sols éventuels ne doivent pas dépasser de plus de 0,5 mètre le niveau du sol naturel.
- Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits.

2. Façades

- Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.
- Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut, ... doivent être recouverts.
- Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons "sable" ou de teinte naturelle "pierre de pays", à l'exclusion du blanc pur.
- Les abris de jardin 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 (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

3. Toitures

- Les toitures à pentes sont la règle (4 pentes maximum). Les toitures différentes (terrasse, ...) ne sont autorisées qu'en complément.
- La pente générale des toitures doit être de 40° minimum pour les bâtiments principaux.
- Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle et la petite tuile traditionnelle (72/m²). En cas d'extension, le matériau existant doit être maintenu, si sa qualité l'autorise.
- Le matériau de couverture des annexes (excepté pour les abris de jardin) doit être le même que celui du bâtiment principal.
- Les matériaux à pose losangée sont interdits.

4. Percements

- Les percements doivent garantir le bon équilibre et l'unité des façades. Ils doivent répondre à une logique d'alignement vertical ou horizontal.
- Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.
- Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire.
- Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le plan du toit.

5. 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.
- L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

6. Restauration des bâtiments anciens

- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, ...) et en conservant ou en rétablissant les éléments de modénature d'origine tels que les soubassements, bandeaux, corniches, linteaux et appuis de fenêtres ... de même que les appareillages et joints des pierres de taille.
- Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

7. Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.
- Sur rue, elles doivent être constituées d'une haie vive, en avant de laquelle une murette éventuelle ne peut excéder 0,60 mètre de haut, sauf impératif technique ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente. Son traitement doit être semblable à celui des murs du bâtiment principal.
- Les murs traditionnels existants doivent être préservés.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre sur rue et de 1,80 mètre en limites séparatives, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

8. Éléments de petit patrimoine

- Les éléments de petit patrimoine (puits, ponts, fuyes, ...) ne doivent pas être détruits. Leur réhabilitation doit être respectueuse de leur caractère et participer à leur mise en valeur.

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

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Pour les occupations du sol suivantes, il doit être aménagé au minimum :
 - pour le logement : 2 places par logement de 3 pièces ou moins, 3 places pour les types 4 et 5, 4 places pour les logements plus grands,
 - pour les commerces : 50 % de SHON doit être aménagée en parking.

Dans les opérations de logements collectifs, le stationnement des vélos doit être prévu dans un local fermé.

UB-ARTICLE 13 :

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

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer au caractère verdoyant des quartiers.

● 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, à raison :

- d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace non boisé et libre de construction,
- d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement,
- en plus des dispositions précédentes concernant chaque terrain, pour tout lotissement ou groupement d'habitations, 1/10^e de la superficie doit être planté d'arbres de haute tige par le constructeur ou le lotisseur. Dans le cas d'opérations supérieures à 10 lots constructibles ou 10 logements, cet espace vert doit être ouvert au public et être le moins morcelé possible.

- Les essences locales sont préférées et les conifères doivent être évités.
- Les plantations existantes doivent être conservées (arbres isolés importants, groupements d'arbres, etc.), même si elles ne sont pas classées au plan.
- Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants (plus de 4 mètres de hauteur), le constructeur est tenu d'en replanter le double de la même essence.
- Le développement des arbres existants et des arbres plantés en application du présent article sera assuré, ainsi que leur remplacement.
- Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

UB-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UP

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SITE DE LA COLONIE ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP correspond au site de "la Colonie", occupé aujourd'hui par l'IRMPRO "Le Village des Jeunes".

Construits à partir de 1839, les bâtiments de "La Colonie" constituent de part leur organisation autour d'un mail planté et leur architecture un ensemble très spécifique.

Un certain nombre de bâtiments sont inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 11 septembre 2003.

L'objectif est, tout en permettant l'évolution nécessaire du site pour le bon fonctionnement de l'IRMPRO, de préserver le caractère, la cohérence et la qualité du lieu et particulièrement de la perspective d'entrée.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

UP-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les démolitions de bâtiments ayant un intérêt architectural, historique ou identitaire pour la commune sont interdites.

UP-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,
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité de l'IRMPRO,
- les constructions d'habitation si elles sont affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire sur le site.

Tout projet de démolition doit faire l'objet d'une autorisation.

Avertissement :

Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

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

ACCÈS

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

- 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.
- Le long des RD 2, RD 76 et 476, le portail éventuel doit être implanté en retrait de l'alignement de voirie pour faciliter les manœuvres d'entrée et de sortie du terrain.

UP-ARTICLE 4 :
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.
- Si le réseau public 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.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

UP-ARTICLE 5 :
SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour des annexes à une construction principale,
 - pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Exceptions :

Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.

UP-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 (ensoleillement) soient respectées.

UP-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UP-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

- Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.
- La hauteur maximale des bâtiments est celle des bâtiments existants.

UP-ARTICLE 11 :
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec l'ensemble bâti existant et s'intégrer dans la composition d'ensemble.
- La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
- La réhabilitation des bâtiments anciens typiques doit en préserver le caractère.

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

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

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

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer au caractère verdoyant des quartiers.
 - 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
 - Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants (plus de 4 mètres de hauteur), le constructeur est tenu d'en replanter le double de la même essence.
 - Le développement des arbres existants et des arbres plantés en application du présent article sera assuré, ainsi que leur remplacement.
 - Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.
- En tout état de cause, la perspective arborée doit être préservée.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITE ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX correspond à la zone d'activités des Gaudières.

Les dispositions réglementaires ont pour objectifs de favoriser l'implantation d'entreprises et la bonne tenue de la zone.

Un **secteur UXa** est créé pour un terrain situé au Moulin Maillet et sur lequel est implanté un Centre d'Aide par le Travail (C.A.T.).

Avertissement :

L'entreprise De Sangosse est classée SEVESO II en raison d'un risque technologique d'incendie suivi de l'émission d'un nuage de gaz toxique.

Dans les zones concernées (cf plan de zonage) des prescriptions particulières sont imposées afin de limiter les risques ainsi que les biens et personnes qui y sont soumises. Deux périmètres de protection sont indiqués sur le plan de zonage à l'intérieur desquels n'est autorisé que le développement des activités existantes et à condition de ne pas aggraver les risques

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

UX-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans les périmètres de danger établis autour de l'établissement De Sangosse, les constructions à usage commerciales sont interdites.

UX -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 à usage d'activités tertiaires, industrielles, artisanales et d'entrepôts,
- les aires de stockage de produits destinés à la vente ou à l'exposition,
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,
- Les antennes relais sur pylônes,
- les constructions, ouvrages, installations, travaux nécessaires à une infrastructure ou à un service public,
- la réhabilitation, l'extension et le changement de destination d'installations et de bâtiments existants (vers une activité autorisée dans la zone).

Dans les périmètres de danger établis autour de l'établissement De Sangosse, seules sont autorisées les constructions et installations suivantes :

En zone Z1 dans laquelle un accident peut entraîner la mort :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'établissement SEVESO existant et pour les activités voisines qui concourent directement à la fabrication, à la transformation ou au conditionnement des produits de l'établissement SEVESO si elles ne provoquent pas une augmentation du risque,
- l'extension des constructions existantes à usage industriel ou artisanal ou d'entrepôts sous réserve de ne pas augmenter le risque vis-à-vis des personnes et sous réserve de ne pas être un facteur aggravant du risque,
- les rénovations, restauration, aménagement et extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau sous réserve qu'elles n'augmentent pas les risques vis-à-vis des personnes, voire qu'elles permettent de diminuer la vulnérabilité des constructions existantes,
- la reconstruction après sinistre à l'exception des établissements recevant du public et des constructions à usage d'habitation,
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
- les voies SNCF de transport de marchandises,

De plus, en zone Z2 dans laquelle un accident peut entraîner des effets irréversibles pour la santé ou des blessures sérieuses, peuvent être autorisées :

- la construction ou l'extension des constructions à usage de services (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprise, ...) lorsqu'elles sont directement liées à une entreprise déjà existante et sous réserve qu'elles ne puissent trouver une implantation en dehors des périmètres de danger Z1 et Z2 et à chaque fois que cela est possible que des mesures soient prises pour diminuer la vulnérabilité de l'existant,
- les voiries de moins de 2000 véhicules/jour,
- les aires de stationnement.

Dans le **secteur UXa** , seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité du CAT.

Avertissement :

Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, 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.
- Aucun accès n'est autorisé sur la RD 2.

2. VOIRIE

- Les voiries 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.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres.

UX-ARTICLE 4 : **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées et aux industrielles

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.
- Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.
- Si le réseau public 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.

3. RÉSEAUX DIVERS

- Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

UX-ARTICLE 5 : **SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie et la configuration des terrains doivent permettre le stationnement et la circulation des véhicules des salariés, visiteurs, livraisons, ...

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

Règle générale :

- L'implantation des constructions doit participer au bon fonctionnement de la zone d'activités.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.
- La construction en limite(s) séparative(s) peut être autorisée si toutes les précautions en matière de sécurité, notamment contre le feu, sont prises.

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 (ensoleillement) soient respectées.

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

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

UX-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, antennes, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

- La hauteur maximale des installations et des bâtiments principaux est fixée à 10 mètres.
- Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les antennes relais sur pylône.

UX-ARTICLE 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à l'environnement.

1. Bâtiments à usage d'activités

- Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps. Sont exclus, les matériaux de remplissage (parpaing, béton brut, ...) non enduits, la tôle ondulée et autres matériaux de qualité insuffisante.
- Dans le cas de toitures apparentes, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.
- Il est demandé d'apporter un traitement particulier aux façades sur l'espace public.

2. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf impératif de sécurité.
- Elles doivent être constituées par des panneaux de grilles rigides avec maillage rectangulaire ou carré.

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

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services, du personnel et de la clientèle.

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

- Tout espace libre doit être aménagé et convenablement entretenu de telle sorte que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré et qu'il n'y ait aucune gêne pour le voisinage.
- Les dépôts et stockages de matériaux ou de produits non destinés à la vente ou à l'exposition ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et porter atteinte à l'environnement, ni au voisinage.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER A COURT TERME ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à des terrains libres au lieu-dit "La Roberdière". Situés d'une part en continuité du bourg et d'autre part dans le prolongement des extensions urbaines prévues à La Membrolle-sur-Choisille, ils sont destinés à être urbanisés dans le cadre d'un schéma d'ensemble cohérent.

Les objectifs sont :

- d'assurer la cohérence des aménagements,
- d'intégrer ce futur quartier dans l'urbanisation actuelle et future,
- et de permettre la réalisation des objectifs du PLH de la communauté d'agglomération Tour(s)plus. Pour cela, l'urbanisation du secteur doit se réaliser :
 - sur la base d'une composition d'ensemble,
 - associant harmonieusement petits collectifs, individuels groupés et habitat pavillonnaire,
 - en au moins en trois tranches,
 - en proposant un programme satisfaisant aux objectifs de mixité sociale.

Cette zone n'étant pas équipée actuellement, les équipements d'infrastructure nécessaires (voirie, réseaux ...), dont ceux destinés à la lutte contre l'incendie, doivent être réalisés par l'aménageur.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

1AU-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les installations et constructions à usage industriel ou agricole y compris les bâtiments d'élevage domestique.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les antennes relais sur pylône.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.

1AU -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations des sols 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,
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent.
- que la voirie et les équipements nécessaires soient réalisés par l'aménageur,
- de respecter les principes de desserte et d'aménagement indiqués sur le plan de zonage et dans les orientations d'aménagement,
- de s'intégrer dans une opération couvrant l'ensemble du terrain,

Avertissement :

Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

1AU-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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, 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

Les voiries 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,

- participer au maillage viaire et s'intégrer correctement au schéma général de voirie,
- 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.

1AU-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

"Les canalisations de raccordement au réseau réalisées sur domaine privatif, ainsi que les portions de réseau collectif d'assainissement à la charge de l'aménageur, doivent être étanches. Cette étanchéité doit être vérifiée par des tests avant leur mise en service." (extrait de l'article 6 de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 1998)

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

3. RÉSEAUX DIVERS

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

1AU-ARTICLE 5 :

SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

1AU-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

- L'implantation des constructions doit participer au caractère structuré du quartier.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 2 et 5 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

1AU-ARTICLE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Règle générale :

- L'implantation des constructions doit participer au caractère structuré du quartier.
- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite(s) séparative(s)
 - soit avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

1AU-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 (ensoleillement) soient respectées.

1AU-ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol est constituée de la Surface Hors Œuvre Brute du niveau édifié au sol.

L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 30 % de la surface du terrain.

1AU-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

- Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.
- La hauteur maximale des installations et des bâtiments principaux est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

1AU-ARTICLE 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain et respecter la forme urbaine. 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 doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

1. Adaptation au sol

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel
- Les sous-sols éventuels ne doivent pas dépasser de plus de 0,5 mètre le niveau du sol naturel.
- Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits.

2. Façades

- Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.
- Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut, ... doivent être recouverts.
- Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons "sable" ou teinte naturelle "pierre de pays" à l'exclusion du blanc pur.
- Les abris de jardin 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 (gris, vert, brun, ...), un ton doux doit être recherché.

3. Toitures

- Les toitures à pentes sont la règle (4 pentes maximum). Les toitures différentes (terrasses, ...) ne sont autorisées qu'en complément.
- La pente générale des toitures doit être de 40° minimum pour les bâtiments principaux.
- Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle et la petite tuile traditionnelle (72/m²). En cas d'extension, le matériau existant doit être maintenu, si sa qualité l'autorise.
- Le matériau de couverture des annexes (excepté pour les abris de jardin) doit être le même que celui du bâtiment principal.
- Les matériaux à pose losangée sont interdits.

4. Percements

- Les percements doivent garantir le bon équilibre et l'unité des façades. Ils doivent répondre à une logique d'alignement vertical ou horizontal.
- Les lucarnes rampantes ou les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.
- Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire.
- Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le plan du toit.

5. 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.
- L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade principale.

6. Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.
- Sur rue, elles doivent être constituées d'une haie vive, en avant de laquelle une murette éventuelle ne peut excéder 0,60 mètre de haut, sauf impératif technique ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Cette murette peut servir d'assise à une protection transparente. Son traitement doit être semblable à celui des murs du bâtiment principal.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre sur rue et de 1,80 mètre en limites séparatives.

1AU-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Pour les occupations du sol suivantes, il doit être aménagé au minimum :
 - pour le logement : 2 places par logement de 3 pièces ou moins, 3 places pour les types 4 et 5, 4 places pour les logements plus grands,
 - pour l'hôtellerie : 50 % de la SHON doit être aménagée en parking.
- De plus, chaque projet d'ensemble (permis groupés, lotissements, immeubles collectifs ...) doit comporter un nombre de places de stationnement public correspondant aux besoins et faisant partie intégrante du projet. Le nombre de places minimum est de 1 place par logement.

Dans les opérations de logements collectifs, le stationnement des vélos doit être prévu dans un local fermé.

1AU-ARTICLE 13 :

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

- Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer au caractère verdoyant des quartiers.
- 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, à raison :
 - d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace non boisé et libre de construction,

- d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement,
- en plus des dispositions précédentes concernant chaque terrain, pour tout lotissement ou groupement d'habitations, 1/10^e de la superficie doit être planté d'arbres de haute tige par le constructeur ou le lotisseur. Dans le cas d'opérations supérieures à 10 lots constructibles ou 10 logements, cet espace vert doit être ouvert au public et être le moins morcelé possible.
 - Les essences locales sont préférées et les conifères doivent être évités.
 - Le développement des arbres plantés en application du présent article sera assuré, ainsi que leur remplacement.
 - Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

1AU-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE AU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER A LONG TERME

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond aux espaces d'urbanisation future. Son urbanisation est envisagée au-delà de l'échéance du Plan Local d'Urbanisme, dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification.

Elle est composée de deux secteurs :

- AUh, situé à l'Est des Bourgetteries, au lieu-dit "la Buhardière" est destiné à une extension, à long terme, à vocation principale résidentielle,
- AUx, situé au Sud de la zone d'activités des Gaudières, est l'extension à terme de la zone d'activités.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU sous réserve d'être en conformité avec les règles du PPR inondation et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

AU-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, tous travaux, constructions, installations, ouvrages autres que ceux liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics.

Sont notamment interdites les antennes relais sur pylônes.

AU-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations, travaux et ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

Dans le secteur AUx, un écran végétal doit être prévu vis à vis des habitations existantes.

Avertissement :

Dans les terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

AU-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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, 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.
- Le long des RD 2, RD 76 et 476, le portail éventuel doit être implanté en retrait de l'alignement de voirie pour faciliter les manœuvres d'entrée et de sortie du terrain.

2. VOIRIE

Les voiries 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.

AU-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.
- Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.
- Si le réseau public 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.

3. RÉSEAUX DIVERS

Les réseaux sont obligatoirement enterrés.

AU-ARTICLE 5 :

SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

AU-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

Exception :

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

AU-ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

AU-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 (ensoleillement) soient respectées.

AU-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AU-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

AU-ARTICLE 11 :
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager et notamment de plantations, en particulier, dans **le secteur AUx**, le long des limites mitoyennes avec des habitations.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à l'espace agricole. L'objectif est de préserver la vocation première de ces terres.

Deux types d'espaces sont concernés :

- à l'Est, le plateau dit "de Mettray",
- à l'Ouest, un espace agricole diversifié.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

A-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.
- Sont notamment interdites les antennes relais sur pylônes.

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,
- de préserver une distance de 100 m entre une installation classée et une construction à usage d'habitation,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions, ouvrages, installations et travaux liés ou nécessaires à une infrastructure ou à un service public.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, destinées au logement 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 des bâtiments de cette exploitation (moins de 100 mètres).

Avertissement :

Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, 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.
- Le long des RD 2, RD 76 et 476, le portail éventuel doit être implanté en retrait de l'alignement de voirie pour faciliter les manœuvres d'entrée et de sortie du terrain.

2. VOIRIE

Les voiries 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.

A-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.
- Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.
- Si le réseau public 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.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations agricoles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions requises par la réglementation en vigueur.

3. RÉSEAUX DIVERS

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

A-ARTICLE 5 :

SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

A-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

Rappel :

Dans le cas d'installation classée, une distance de 100 mètres minimum doit être respectée par rapport aux constructions à usage d'habitation.

A-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 (ensoleillement) soient respectées.

A-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments à usage agricole.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de 4 mètres à l'égout de toiture.

A-ARTICLE 11 :
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage et le bâti environnant. 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 doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
- Les volumes doivent être adaptés à l'usage du bâtiment.
- Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de

l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps. Sont exclus les matériaux de remplissage (parpaing, béton brut, ...) non enduits, la tôle ondulée et autres matériaux de qualité insuffisante.

- Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons sables ou teinte naturelle "pierre de pays". Des tons plus sombres (vert, brun,...) pourront être admis s'ils permettent une meilleure intégration dans le site.
- Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.
- Les bâtiments à usage d'habitation doivent s'intégrer dans l'environnement et notamment s'harmoniser avec les bâtiments ruraux situés à proximité.

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 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 PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.
- Des plantations peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement. Les essences locales sont à privilégier.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

A-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N rassemble les espaces qu'il convient de protéger principalement en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

L'objectif des différentes règles est de préserver les sites naturels de Mettray et de n'y accueillir que des activités compatibles avec la tranquillité et la qualité paysagère de cet environnement.

Des secteurs spécifiques sont prévus pour accueillir des activités de loisirs et des équipements.

La zone N comporte les secteurs suivants :

- le **secteur Ne** correspond à un espace naturel à vocation de loisirs et d'équipements : le parc de la Vallée, ses abords et son extension envisagée.
- le **secteur Nea** correspond au parc des Grandes Brosses qui a vocation à accueillir des équipements d'agglomération.
- le **secteur Nh** correspond à des îlots construits insérés dans l'espace agricole. L'objectif est, tout en protégeant l'espace agricole (zone A), de permettre une évolution maîtrisée des constructions existantes.
- le **secteur Np** correspond à des propriétés bâties de qualité, entourées d'un parc souvent boisé. Les objectifs sont la protection et la mise en valeur des parcs et des bâtiments.

Avertissement

Le fond de la vallée de la Choisille est inondable. Une trame sur le plan de zonage définit les secteurs concernés. Tout aménagement doit y prendre en compte ce risque.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

N-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont notamment interdites les antennes relais sur pylones.

Dans le secteur Np, la démolition de bâtiments ayant un intérêt architectural, historique ou identitaire pour la commune est interdite.

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 le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans la **zone N** (y compris le **secteur Nh**),
 - la réhabilitation des bâtiments existants,
 - le changement de destination d'installations et de bâtiments existants à des fins d'habitation ou d'hébergements touristiques compatibles avec le caractère de la zone, tels que les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes,
 - les annexes et extensions de bâtiments existants avec une emprise au sol d'un maximum de 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU avec un plafond de 50 m²,
 - les bâtiments et installations à usage agricole, y compris le logement des agriculteurs, à condition que ces constructions soient situées à proximité immédiate du siège d'exploitation,
 - les plans d'eau s'intégrant aux projets publics d'aménagement et de régulation de la Choisille et de ses affluents.

- dans le **secteur Ne**,
 - la réhabilitation des bâtiments existants,
 - les annexes et extensions de bâtiments existants avec une emprise au sol d'un maximum de 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU avec un plafond de 50 m²,
 - les plans d'eau s'intégrant aux projets publics d'aménagement et de régulation de la Choisille et de ses affluents.
 - les constructions et installations de sports et de loisirs,
 - les aménagements d'espaces verts, de terrains de plein-air, de sports et de loisirs et les équipements qui leurs sont nécessaires,
 - les aires de stationnement nécessaires aux équipements.

- dans le **secteur Nea**,
 - la réhabilitation des bâtiments existants,
 - les constructions et installations nécessaires à l'implantation d'équipements d'agglomération.

- dans le **secteur Np**,
 - la réhabilitation des bâtiments existants,
 - le changement de destination d'installations et de bâtiments existants à des fins d'habitation ou d'hébergements touristiques compatibles avec le caractère de la zone, tels que les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes,
 - les plans d'eau s'intégrant aux projets publics d'aménagement et de régulation de la Choisille et de ses affluents,
 - les petits édifices liés à l'aménagement des parcs.

De plus, dans le **secteur Np**, tout projet de démolition doit faire l'objet d'une autorisation.

Avertissement :

Dans les zones de terrains argileux, des fondations adaptées sont nécessaires.

Le fond de la vallée de la Choisille est inondable. Une trame sur le plan de zonage définit les secteurs concernés. Tout aménagement doit y prendre en compte ce risque.

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 correspondant à son importance et à sa destination sur une voie publique ou privée, 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.
- Le long des RD 2, RD 76 et 476, le portail éventuel doit être implanté en retrait de l'alignement de voirie pour faciliter les manœuvres d'entrée et de sortie du terrain.

2. VOIRIE

Les voiries 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.

N-ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction nouvelle ou toute nouvelle occupation du sol qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.
- Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.

- Si le réseau public 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.

Eaux résiduaires d'activité

Les installations agricoles et les bâtiments d'activités ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions requises par la réglementation en vigueur.

3. RÉSEAUX DIVERS

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

N-ARTICLE 5 :

SURPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

N-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

Dans le **secteur Nh**, les constructions doivent être implantées à l'alignement des bâtiments existants avec une marge de plus ou moins 5 mètres.

Dans les **secteurs Ne et Nea**, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour des annexes à une construction principale,
 - pour permettre la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants.

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

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

Dans le **secteur Nh**, la construction en limite(s) séparative(s) est autorisée. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Exceptions :

Une implantation différente peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants.

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 (ensoleillement) soient respectées.

N-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

- Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.
- La hauteur maximale des extensions est celle des bâtiments existants, excepté dans le secteur Nh où elle est de 3 mètres à l'égout de toiture en limite séparative.
- La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 mètres à l'égout de toiture.

Dans **le secteur Ne**, la hauteur maximale des bâtiments et installations est de 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle dans **le secteur Nea**.

Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

N-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage et le bâti environnant. 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 doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

1. Les extensions

Les extensions doivent être réalisées en reprenant le style, les matériaux et les éléments d'architecture des bâtiments existants si ceux-ci présentent une qualité architecturale suffisante.

2. Restauration des bâtiments anciens

- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, ...) et en conservant ou en rétablissant les éléments de modénature d'origine tels que les soubassements, bandeaux, corniches, linteaux et appuis de fenêtres ... de même que les appareillages et joints des pierres de taille.
- Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

3. Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

4. Eléments de petit patrimoine

- Les éléments de petit patrimoine (puits, ponts, fuyes, ...) ne doivent pas être détruits. Leur réhabilitation doit être respectueuse de leur caractère et participer à leur mise en valeur.

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 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 PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus. Des plantations peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement. Les essences locales sont à privilégier.

Dans **les secteurs Np et Nea**, les parcs devront être préservés et restaurés si besoin.

Rappel : Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.