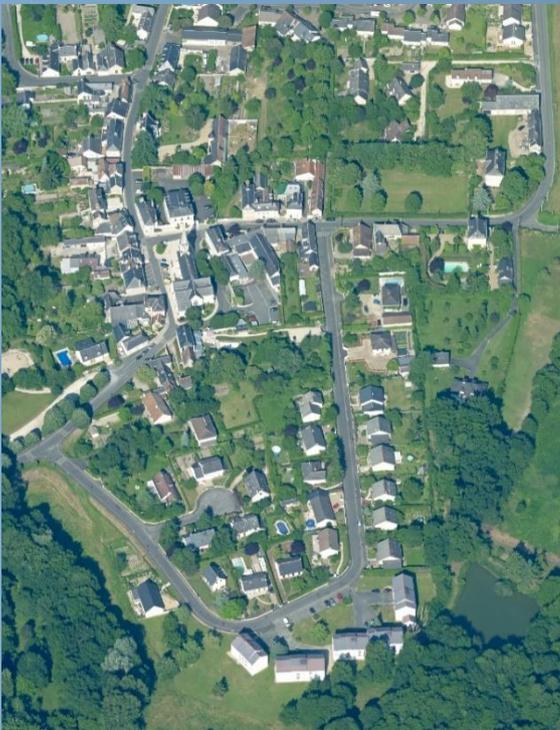


Mettray

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



4- Règlement

4.1- Règlement écrit

Approbation du PLU
vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Métropolitain du 25 novembre 2019



Département de l'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

Zone UA	7
UA – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	7
UA – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	7
UA – 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	8
UA – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	9
UA – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	9
UA – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	11
UA – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	14
UA – 2.4 STATIONNEMENT.....	16
UA – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	16
UA – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	16
UA – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	17
 Zone UB	 19
UB – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	19
UB – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	19
UB – 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	20
UB – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	21
UB – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	21
UB – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	23
UB – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	27
UB – 2.4 STATIONNEMENT.....	28
UB – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	29
UB – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	29
UB – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	30

Zone UP	33
UP – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	33
UP – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	33
UP – 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	34
UP – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	34
UP – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	34
UP – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	36
UP – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	39
UP – 2.4 STATIONNEMENT	40
UP – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	41
UP – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	41
UP – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	42
Zone UX	45
UX – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	45
UX – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	45
UX – 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	46
UX – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	48
UX – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	48
UX – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	49
UX – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	51
UX – 2.4 STATIONNEMENT	53
UX – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	53
UX – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	53
UX – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	54
Zone 1AUh	57
1AUh – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	57
1AUh – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	57
1AUh – 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	58

1AUh – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	58
1AUh – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	58
1AUh – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	60
1AUh – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	63
1AUh – 2.4 STATIONNEMENT.....	64
1AUh – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	65
1AUh – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	65
1AUh – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	65
Zone 1AUx.....	67
1AUx – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	67
1AUx – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES.....	67
1AUx – 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	67
1AUx – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	68
1AUx – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	68
1AUx – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	70
1AUx – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	71
1AUx – 2.4 STATIONNEMENT.....	72
1AUx – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	73
1AUx – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	73
1AUx – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	74
Zone A.....	77
A – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	77
A – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES.....	77
A – 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	77
A – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	80
A – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	80
A – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	83
A – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	87
A – 2.4 STATIONNEMENT.....	88

A – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	89
A – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	89
A – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	89
Zone N	91
N – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	91
N – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES	91
N – 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	92
N – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	94
N – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	95
N – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	97
N – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	102
N – 2.4 STATIONNEMENT	103
N – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	104
N – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	104
N – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	104

Zone UA

Centres anciens de la commune : le centre-bourg et les Bourgetteries

La zone UA correspond aux deux noyaux historiques de la commune :

- le centre-bourg regroupant anciennes habitations, équipements et services autour de l'église et le long des rues du Manoir et du Dolmen ;
- le village des Bourgetteries à dominante d'habitat dont le développement est contemporain de la colonie agricole et pénitentiaire de Mettray au milieu du XIXe siècle.

Le règlement de la zone UA répond aux objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti et la trame végétale ;
- diversifier les fonctions et l'habitat ;
- favoriser le renouvellement et la densification des espaces mutables.

UA – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UA – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 1.2 ;
- l'aménagement de terrain de camping ou de caravanning et les parcs de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitation légères de loisirs ;
- les terrains familiaux destinés aux gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 1.2 ci-après ;
- le comblement des puits, mares, fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées ;
- la démolition des bâtiments et ensembles patrimoniaux identifiés par le règlement graphique.

UA – 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

UA – 1.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

À l'exception de celles interdites à l'article 1.1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation dont le périmètre est représenté sur le règlement graphique du PLU ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants.

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances, à la restauration de zones humides et des milieux naturels ou à la valorisation des ressources du sol et du sous-sol.

UA – 1.2.2 DISPOSITIONS RELATIVES AU PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL

Dans le périmètre délimité par le règlement graphique du PLU, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension de bâtiments existants et la construction d'annexes dans la limite de 15 m² ;
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

UA – 1.2.3 DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL À PRÉSERVER

Toute construction nouvelle édifiée à proximité d'un élément bâti à préserver identifié par le règlement graphique du PLU, sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, doit tenir compte de ses caractéristiques de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (notamment en termes d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux, de teintes, ou de traitement paysager des abords).

Une réhabilitation, une extension ou une surélévation des bâtiments à préserver peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

La démolition des éléments bâtis à préserver peut être autorisée exceptionnellement pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif (équipement public ou infrastructure).

Au sein des ensembles patrimoniaux identifiés par le règlement graphique du PLU, sous réserve de respecter la trame végétale et la composition paysagère actuelle (jardins, parcs, cours, allées etc.), **seuls sont autorisés les usages et occupations des sols suivants** :

- les annexes et les extensions des constructions existantes ;

- les changements de destination vers l'habitation, les équipements d'intérêt collectif et les services publics, l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les nouvelles constructions à usage d'équipements publics ;
- les constructions, installations, aménagements nécessaires à la gestion des espaces libres.

Tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des espaces non bâtis (étendues d'eau, fossés, haies, fourrés, boisements, etc.) identifiés par le règlement graphique du PLU peut être refusé.

Avertissements relatifs aux sols argileux :

La zone UA est située en zone d'aléa moyen à fort pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant le risque et les moyens de s'en prémunir.

La nature du sol ne favorise pas une infiltration optimale des eaux pluviales. Cela doit être pris en compte dans les projets. Les sous-sols en particulier sont déconseillés.

UA – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UA – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA – 2.1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

UA - 2.1.2 HAUTEUR 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 utilisé dans le règlement de la zone (soit l'égout de toit en cas de toiture avec pente soit l'acrotère en cas de toiture-terrasse).

Les ouvrages techniques (cheminées, dispositifs techniques nécessaires à production d'énergie renouvelables, etc.), les éléments de décor architecturaux et les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au point médian de cette dernière.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres (R+1+C) au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses ou à l'égout de toiture pour les toitures avec pente.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut être admise pour la réhabilitation, l'extension ou le changement de destination de bâtiments existants sans dépasser la hauteur de ces derniers.

Un niveau sous combles est autorisé au-dessus de l'égout de toiture ou de l'acrotère. Ce niveau doit s'inscrire dans le volume délimité d'une part par des plans inclinés à 45° dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume.

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

UA – 2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

***Définition** : l'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouvertes à la circulation publique. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie.*

En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise).

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

La recherche de la meilleure implantation se fera en tenant compte de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue.

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit à l'alignement de la façade d'un bâtiment existant situé sur le même terrain ou sur un terrain limitrophe.

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

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité (aires de manœuvre de véhicules de transports) ou d'aménagement urbain (carrefour, placettes, etc.).

Une implantation différente peut être autorisée pour les extensions et les annexes.

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

UA – 2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

***Définition** : L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites séparatives. Ces dernières correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus.*

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la limite séparative. La distance est mesurée entre la limite et le nu de la façade la plus proche. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite séparative (soit l'égout de toiture ou l'acrotère de la façade principale ou le faîtage en cas de mur pignon), puis le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade.

Dispositions générales

Les constructions sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Une autre implantation peut être admise pour permettre la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes disjointes de la construction principale d'une superficie inférieure ou égale à 15 mètres carrés et dont la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne dépasse pas 2,5 mètres.

Dispositions relatives au patrimoine bâti à préserver

Les nouvelles constructions doivent respecter l'organisation du bâti (sur cour ouverte ou fermée, en "U", "L", etc.) et être implantées dans la continuité du bâti (fermer une cour, être dans le prolongement d'un volume existant, reprendre les implantations des annexes déjà existantes, etc.).

UA – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UA – 2.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec l'environnement dans lequel il s'inscrit,
- respecter la topographie du terrain sur lequel il est édifié,
- présenter une architecture correspondant à sa fonction.

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

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

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

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

La réglementation qui s'applique aux autres constructions (neuves, rénovées ou réhabilitées) est la suivante, sachant que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

UA – 2.2.2 FAÇADES

Les murs et pignons aveugles sont interdits le long des voies publiques.

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements sont traités avec le même soin.

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Une harmonie doit être recherchée dans le traitement des bâtiments implantés sur un même terrain ou au sein d'une opération d'ensemble.

Les matériaux utilisés doivent notamment :

- s'harmoniser entre eux ;
- présenter un aspect fini : aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester nu ;
- ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (réverbérations ou couleurs vives ou inhabituelles notamment) ;
- permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Les enduits doivent être de préférence lissés, brossés ou talochés.

Les matériaux traditionnels tels que la pierre de taille, la brique d'ornement ou l'enduit à la chaux ne doivent pas être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse de la construction dans l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération.

L'aspect des façades doit respecter les rythmes verticaux (rythmes parcellaires, largeurs, ouvertures...) et horizontaux des façades existantes (ouvertures, chaînages, corniches...).

Les éléments d'architecture en saillie des façades (balcons, oriels, marquises, etc.) sont autorisés, sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les vérandas sont un élément accessoire de la construction, elles doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'appuient. Leur ossature doit être constituée d'éléments fins. Si celle-ci comporte un soubassement en maçonnerie, ce dernier doit être réalisé en harmonie avec les matériaux du bâtiment principal.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions. Dans ce dernier cas, ils pourront être posés entre les tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les branchements et raccordements des constructions aux réseaux sont enterrés ou intégrés aux façades.

Les évacuations des eaux pluviales s'inscrivent dans la composition des façades.

UA – 2.2.3 TOITURES ET COUVERTURES

Les constructions principales doivent être surmontées d'une toiture constituée de 2 à 4 pans. La pente des toitures doit présenter un angle d'au moins 40°.

Les annexes doivent être surmontées d'une toiture de 1 à 4 pans.

Les toitures-terrasses sont autorisées en complément d'une toiture à double pente ou en jonction de deux volumes plus importants et à condition de présenter un traitement minéral (béton, gravillons) ou végétal.

La couverture des constructions principales et des extensions doit être soit en ardoise, soit en tuile, soit dans un matériau d'aspect semblable. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Des matériaux différents sont autorisés en couverture des extensions et des annexes dès lors qu'ils s'inscrivent dans la teinte et l'aspect dominants des couvertures environnantes.

Les installations techniques en toiture (coffrets, conduits et gaines de ventilation, etc.) sont intégrées dans le volume de la toiture ou font l'objet d'un traitement architectural (formes, matériaux, couleurs) limitant leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines.

UA – 2.2.4 PERCEMENTS

Les baies doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Les baies qui ne respectent pas ces proportions doivent être divisées en vantaux qui soient plus hauts que larges.

Les lucarnes doivent être proportionnelles aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient. Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

En cas de réhabilitation ou d'extension, les nouvelles baies doivent reprendre les proportions (hauteur /largeur) des ouvertures existantes.

Dans le cas de la transformation d'une grange, l'esprit de la porte existante doit être préservé (paroi menuisée éventuellement percée d'une porte pleine du même matériau, maçonnerie traditionnelle cohérente avec le bâtiment existant, verrière, etc.). Les battants seront autant que possible gardés. En cas de remplacement, un matériau neuf similaire doit être utilisé.

Le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades. Elles doivent respecter une proportion hauteur / largeur minimale de 1,5 pour 1.

UA – 2.2.5 ANNEXES

Les bâtiments annexes disjoints de la construction principale doivent présenter des matériaux d'une qualité suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée. Le bois brut ou peint est autorisé. La teinte choisie doit être neutre et permettre l'intégration de la construction dans son environnement.

UA – 2.2.6 LOCAUX TECHNIQUES

Les abris de stockage des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrés dans le bâtiment principal ou dans un local annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés.

Les aires de présentation des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et sont facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

UA – 2.2.7 CLÔTURES

Nota : Les travaux d'édification ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent tenir compte des clôtures existantes de part et d'autre du terrain et de la construction devant laquelle elles viennent s'implanter.

Les clôtures existantes traditionnelles maçonnées en pierre, en moellon ou en brique et les grilles en fer forgé ou ouvragé doivent être conservées.

Les clôtures éventuelles situées en limite de la zone N doivent être doublées d'une haie composée d'essences locales variées (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,50 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une grille ou d'un grillage à condition que ce dernier soit doublé d'une haie ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 50 centimètres surmonté par un grillage largement ajouré et doublé d'une haie ou par une grille ouvragée ;
- d'un mur plein.

Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés et regroupés dans un muret maçonné s'inscrivant dans la composition de la clôture.

Clôtures en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1,80 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage ajouré doublé d'une haie ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 50 centimètres surmonté par un grillage largement ajouré et doublé d'une haie ;
- d'un mur plein, si ce dernier est situé dans le prolongement d'un mur existant.

UA – 2.2.8 DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER

Volumétrie, façades, toitures et matériaux

La volumétrie des bâtiments à préserver doit être conservée (volume au sol et toiture).

Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière.

Les extensions (y compris les appentis et vérandas) doivent présenter une volumétrie inférieure à celle du bâtiment principal à préserver et une largeur inférieure à la façade contre laquelle elles sont adossées.

Les réhabilitations et les extensions doivent respecter la composition et le traitement d'origine des façades du bâtiment à préserver (matériaux et modénature).

Pour les constructions anciennes (maçonneries traditionnelles en moellon ou pierre de taille), les enduits seront réalisés à la chaux naturelle mélangée avec des sables locaux.

Pour les constructions plus récentes, la nature des enduits de revêtement devra respecter celle des enduits du bâtiment d'origine (grain, teinte, aspect, etc.) notamment les bétons armés, les enduits ciments peints, etc.

Lorsque la toiture est traditionnelle, la pente existante et les matériaux traditionnels (ardoise naturelle et petite tuile plate) doivent être conservés.

Percements

Les percements existants doivent être conservés et le cas échéant restaurés. Ils peuvent être restitués s'ils ont été modifiés.

La création de nouveaux percements doit être limitée afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.

Ils doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante ou être réalisés sur des façades arrière ou latérales.

Ces percements doivent obligatoirement reprendre les proportions et le rythme des ouvertures existantes et s'intégrer à la composition des façades.

UA – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UA – 2.3.1 ESPACES AFFECTÉS À LA VOIRIE, AU STATIONNEMENT ET AUX CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERRÉES

Les espaces affectés à la voirie, au stationnement et aux constructions semi-enterrées font l'objet d'un traitement soigné.

Les aires de stationnement destinées aux occupants permanents sont localisées dans la mesure du possible de façon à être le moins visible possible depuis les voies et emprises publiques, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les aires de stationnement des véhicules des visiteurs peuvent être localisées entre le bâtiment principal et la voie de desserte.

Les aires de stationnement totalisant 10 places ou plus sont séparées par un espace en pleine terre recevant des plantations composées d'arbres et d'arbustes choisis parmi des essences locales (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou des équipements en rez-de-chaussée, attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

UA – 2.3.2 ESPACES EN PLEINE TERRE ET PLANTATIONS

Définition : Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements constituant des obstacles entre le sol, le sous-sol et la nappe phréatique.

Tout terrain recevant une construction comporte au moins 25 % de sa surface en espaces en pleine terre.

Ce taux peut être réduit dans le cas d'un projet de réhabilitation d'une construction existante dans la limite de 20 m².

Les espaces de circulation et de stationnement, les allées et les terrasses ne font pas partie des espaces en pleine terre.

Les espaces en pleine terre doivent présenter une emprise et une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations.

Les espaces en pleine terre peuvent associer arbres, arbustes et végétaux couvre-sol.

Les espaces en pleine terre doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface du terrain naturel, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant doivent être conservés ou éventuellement remplacés par des arbres dont le développement à maturité sera équivalent.

Les haies implantées en limite de la zone N doivent être constituées d'un mélange d'essences locales choisies parmi la liste de végétaux jointe en annexe du dossier de PLU.

Avertissements relatifs aux sols argileux :

La présence de végétaux peut amplifier les dommages subis par les constructions lors de mouvements de terrain liés au gonflement / retrait des sols argileux. Pour plus de précisions se reporter à l'annexe du présent règlement expliquant le risque et les moyens de s'en prémunir.

UA – 2.3.3 ABORDS DU PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER

Un soin particulier sera accordé à la mise en valeur des abords des bâtiments à préserver identifiés par le règlement graphique du PLU.

Le dispositif d'accès au bâtiment (perron, emmarchement) et les éléments de clôtures (mur, portail, grille, portillon), s'ils sont d'origine, devront être conservés ou restaurés dans leur aspect d'origine. Ils pourront éventuellement être complétés par un dispositif contemporain pour répondre aux normes d'accessibilité et de sécurité en vigueur.

Les surfaces imperméables en pied de mur des constructions anciennes doivent être limitées ou compensées, le cas échéant, par un drain.

UA – 2.4 STATIONNEMENT

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

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

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé à partir des normes chiffrées par destination indiquées ci-après. Ces normes s'appliquent aussi bien aux constructions nouvelles qu'aux constructions existantes.

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Nombre de places de stationnement automobile à réaliser

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements locatifs aidés :	1 place par logement.
Logements non aidés :	1 place par logement de 3 pièces ou moins. 2 places par logement de 4 pièces ou plus.
Hébergement hôtelier :	1 place par chambre ou par logement.
Autres destinations :	en fonction de l'importance et des besoins du projet.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés, aucune place de stationnement n'est exigée.	

Nombre de places de stationnement vélos à réaliser

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements non aidés :	1 emplacement par logement.
Autres destinations :	en fonction de l'importance et des besoins du projet.
La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5 m ² .	

UA – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UA – 3.1.1 ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Définition : L'accès aux voies ouvertes au public 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 à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies 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. Les accès ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile 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 est la moindre.

Les accès ont une largeur de 3 mètres ou plus.

UA – 3.1.2 CARACTÉRISTIQUES DES VOIES DESSERVANT LES TERRAINS

Voies ouvertes à la circulation automobile

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 5 m.

Les voies en impasse et celles réalisées en plusieurs étapes sont aménagées de sorte que les véhicules privés (dont poids lourds) et de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc.) puissent faire aisément demi-tour.

Cheminements piétons / vélos

La largeur des cheminements piétons / vélos est d'au moins 3 mètres.

UA – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UA – 3.2.1 EAU POTABLE

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

Rappel : Conformément à la réglementation en vigueur, une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

UA – 3.2.2 EAUX USÉES

Tous les bâtiments devront être obligatoirement raccordés au réseau d'assainissement public.

UA – 3.2.3 EAUX RÉSIDUAIRES D'ACTIVITÉS

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

UA – 3.2.4 EAUX DE PISCINES

L'eau de vidange des piscines est déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, ou à défaut par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

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

UA – 3.2.5 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont évacuées vers le réseau public. 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.

Le débit de fuite maximal des rejets d'eaux pluviales vers le réseau public est fixé par la collectivité.

Les eaux issues des aires de stationnement et des voiries doivent subir un traitement approprié avant tout rejet.

UA – 3.2.6 AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des terrains par les réseaux de communication numériques.

Zone UB

Centres anciens de la commune : le centre-bourg et les Bourgetteries

La zone UB correspond aux extensions récentes situées à la périphérie des deux noyaux historiques de la commune, le centre-bourg et les Bourgetteries.

Le règlement de la zone UB répond aux objectifs suivants :

- préserver le patrimoine bâti et la trame végétale ;
- diversifier les fonctions et l'habitat ;
- permettre la densification des espaces bâtis.

Le secteur UBa correspondant aux espaces résidentiels situés entre l'impasse du Moulin Maillet et la rue de l'orangerie. Ces derniers présentent une densité végétale importante en continuité du site classé des Bois de la Perrée qui doit être conservée.

Le secteur UBe recouvre les équipements publics de Moulin Neuf et de Moulin Maillet situés sur le rebord est de la vallée de la Choisille, en continuité du parc de la vallée et de part et d'autre de la RD 476. Ce secteur est dédié à l'extension et à la restructuration des équipements publics existants ou à l'accueil d'équipements complémentaires.

UB – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UB – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 1.2 ;
- l'aménagement de terrain de camping ou de caravanning et les parcs de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitation légères de loisirs ;
- les terrains familiaux destinés aux gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux prévus aux articles 1.2 et 2.3.3 ci-après ;
- le comblement des puits, mares, fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées ;
- la démolition des bâtiments et ensembles patrimoniaux identifiés par le règlement graphique.

UB – 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

UB – 1.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

À l'exception de celles interdites à l'article 1.1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation dont le périmètre est représenté sur le règlement graphique du PLU ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants.

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances, à la restauration de zones humides et des milieux naturels ou à la valorisation des ressources du sol et du sous-sol.

UB – 1.2.2 DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR DE DIVERSITÉ SOCIALE

Dans les secteurs de diversité sociale délimités par le règlement graphique du PLU, toute opération d'aménagement ou de construction de 5 logements ou plus doit comporter au moins 25% de logements locatifs aidés.

UB – 1.2.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Au sein des espaces boisés classés délimité par le règlement graphique du PLU, est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

UB – 1.2.4 DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL À PRÉSERVER

Toute construction nouvelle édifiée à proximité d'un élément bâti à préserver identifié par le règlement graphique du PLU, sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (notamment en termes d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux, de teintes, ou de traitement paysager des abords).

Une réhabilitation, une extension ou une surélévation des bâtiments à préserver peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

La démolition des éléments bâtis à préserver peut être autorisée exceptionnellement pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif (équipement public ou infrastructure).

Au sein des ensembles patrimoniaux identifiés par le règlement graphique du PLU, sous réserve de respecter la trame végétale et la composition paysagère actuelle (jardins, parcs, cours, allées etc.), **seuls sont autorisés les usages et occupations des sols suivants** :

- les annexes et les extensions des constructions existantes ;
- les changements de destination vers l'habitation, les équipements d'intérêt collectif et les services publics et vers l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les nouvelles constructions à usage d'équipements publics ;
- les constructions, installations, aménagements nécessaires à la gestion des espaces libres.

Tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des espaces non bâtis (mares, fossés, haies, boisements) identifiés par le règlement graphique du PLU peut être refusé.

Avertissements relatifs aux sols argileux :

La zone UB est située en zone d'aléa moyen à fort pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant le risque et les moyens de s'en prémunir.

La nature du sol ne favorise pas une infiltration optimale des eaux pluviales. Cela doit être pris en compte dans les projets. Les sous-sols en particulier sont déconseillés.

UB – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UB – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB – 2.1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions existantes et projetées est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol est limitée à 30% de la surface du terrain.

Dans le secteur UBe, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

UB – 2.1.2 HAUTEUR 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 utilisé dans le règlement de la zone (soit l'égout de toit en cas de toiture avec pente soit l'acrotère en cas de toiture-terrasse).

Les ouvrages techniques (cheminées, dispositifs techniques nécessaires à production d'énergie renouvelables, etc.), les éléments de décor architecturaux et les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au point médian de cette dernière.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres (R+1+C) au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses ou à l'égout de toiture pour les toitures avec pente.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut être admise pour la réhabilitation, l'extension ou le changement de destination de bâtiments existants sans dépasser leur hauteur.

Un niveau sous combles est autorisé au-dessus de l'égout de toiture ou de l'acrotère. Ce niveau doit s'inscrire dans le volume délimité d'une part par des plans inclinés à 45° dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume.

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

UB – 2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : *l'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts à la circulation publique. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie.*

En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise).

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

La recherche de la meilleure implantation se fera en tenant compte de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue.

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul minimal de 5 mètres ;
- soit à l'alignement de la façade d'un bâtiment existant situé sur le même terrain ou sur un terrain limitrophe ;

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité (aires de manœuvre de véhicules de transports) ou d'aménagement urbain (carrefour, placettes, etc.).

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

UB – 2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

***Définition** : L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites séparatives. Ces dernières correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus.*

***Définition** : L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites séparatives. Ces dernières correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus.*

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la limite séparative. La distance est mesurée entre la limite et le nu de la façade la plus proche. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite séparative (soit l'égout de toiture ou l'acrotère de la façade principale ou le faîtage en cas de mur pignon), puis le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade.

Dispositions générales

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Les constructions sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Une autre implantation peut être admise pour permettre la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes disjointes de la construction principale d'une superficie inférieure ou égale à 15 mètres carrés et dont la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne dépasse pas 2,5 mètres.

Dispositions relatives au patrimoine bâti à préserver

Les nouvelles constructions doivent respecter l'organisation du bâti (sur cour ouverte ou fermée, en "U", "L", etc.) et être implantées dans la continuité du bâti (fermer une cour, être dans le prolongement d'un volume existant, reprendre les implantations des annexes déjà existantes, etc.).

UB – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UB – 2.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec l'environnement dans lequel il s'inscrit,
- respecter la topographie du terrain sur lequel il est édifié,
- présenter une architecture correspondant à sa fonction.

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

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

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

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

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

UB – 2.2.2 FAÇADES

Les murs et pignons aveugles sont interdits le long des voies publiques.

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements sont traités avec le même soin.

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Une harmonie doit être recherchée dans le traitement des bâtiments implantés sur un même terrain ou au sein d'une opération d'ensemble.

Les matériaux utilisés doivent notamment :

- s'harmoniser entre eux ;
- présenter un aspect fini : aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester nu ;
- ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (réverbérations ou couleurs vives ou inhabituelles notamment) ;
- permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Les enduits doivent être de préférence lissés, brossés ou talochés.

Les matériaux traditionnels tels que la pierre de taille, la brique d'ornement ou l'enduit à la chaux ne doivent pas être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse de la construction dans l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération.

L'aspect des façades doit respecter les rythmes verticaux (rythmes parcellaires, largeurs, ouvertures...) et horizontaux des façades existantes (ouvertures, chaînages, corniches...).

Les éléments d'architecture en saillie des façades (balcons, oriels, marquises, etc.) sont autorisés, sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les vérandas sont un élément accessoire de la construction, elles doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'appuient. Leur ossature doit être constituée d'éléments fins. Si celle-ci comporte un soubassement en maçonnerie, ce dernier doit être réalisé en harmonie avec les matériaux du bâtiment principal.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être posés entre les tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les branchements et raccordements des constructions aux réseaux sont enterrés ou intégrés aux façades.

Les évacuations des eaux pluviales s'inscrivent dans la composition des façades.

UB – 2.2.3 TOITURES ET COUVERTURES

Les constructions principales doivent être surmontées d'une toiture constituée de 2 à 4 pans. La pente des toitures doit présenter un angle d'au moins 40°.

Les annexes doivent être surmontées d'une toiture constituée de 1 à 4 pans.

Les toitures-terrasses sont autorisées en complément d'une toiture à double pente ou en jonction de deux volumes plus importants et à condition de présenter un traitement minéral (béton, gravillons) ou végétal.

La couverture des constructions principales et des extensions doit être soit en ardoise, soit en tuile, soit dans un matériau d'aspect semblable. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Des matériaux différents sont autorisés en couverture des extensions et des annexes dès lors qu'ils s'inscrivent dans la teinte et l'aspect dominants des couvertures environnantes.

Les installations techniques en toiture (coffrets, conduits et gaines de ventilation, etc.) sont intégrées dans le volume de la toiture ou font l'objet d'un traitement architectural (formes, matériaux, couleurs) limitant leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines.

UB – 2.2.4 PERCEMENTS

Les baies doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Les baies qui ne respectent pas ces proportions doivent être divisées en vantaux qui soient plus hauts que larges.

Les lucarnes doivent être proportionnelles aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient. Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

En cas de réhabilitation ou d'extension, les nouvelles baies doivent reprendre les proportions (hauteur / largeur) des ouvertures existantes.

Dans le cas de la transformation d'une grange, l'esprit de la porte existante doit être préservé (paroi menuisée éventuellement percée d'une porte pleine du même matériau, maçonnerie traditionnelle cohérente avec le bâtiment existant, verrière, etc.). Les battants seront autant que possible gardés. En cas de remplacement, un matériau neuf similaire doit être utilisé.

Le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades. Elles doivent respecter une proportion hauteur / largeur minimale de 1,5 pour 1.

UB – 2.2.5 ANNEXES

Les bâtiments annexes disjoints de la construction principale doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée. Le bois brut ou peint est autorisé. La teinte choisie doit être neutre et permettre l'intégration de la construction dans son environnement.

UB – 2.2.6 LOCAUX TECHNIQUES

Les abris de stockage des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrés dans le bâtiment principal ou dans un local annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés.

Les aires de présentation des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et sont facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

UB – 2.2.7 CLÔTURES

Nota : Les travaux d'édification ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent tenir compte des clôtures existantes de part et d'autre du terrain et de la construction devant laquelle elles viennent s'implanter.

Les clôtures existantes traditionnelles maçonnées en pierre, en moellon ou en brique et les grilles en fer forgé doivent être conservées.

Les clôtures éventuelles situées en limite des zones A et N doivent être doublées d'une haie composée d'essences locales variées (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,50 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'une grille ou d'un grillage ajouré à condition que ce dernier soit doublé d'une haie ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 50 centimètres surmonté par un grillage largement ajouré et doublé d'une haie ou par une grille ouvragée ;
- d'un mur plein, si ce dernier est situé dans le prolongement d'un mur existant.

Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés et regroupés dans un muret maçonné s'inscrivant dans la composition de la clôture.

Clôtures en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1,80 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage ajouré doublé d'une haie ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 50 centimètres surmonté par un grillage largement ajouré et doublé d'une haie ;
- d'un mur plein, si ce dernier est situé dans le prolongement d'un mur existant.

UB – 2.2.8 DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER***Volumétrie, façades, toitures et matériaux***

La volumétrie des bâtiments à préserver doit être conservée (volume au sol et toiture).

Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière.

Les extensions (y compris les appentis et vérandas) doivent présenter une volumétrie inférieure à celle du bâtiment principal à préserver et une largeur inférieure à la façade contre laquelle elles sont adossées.

Les réhabilitations et les extensions doivent respecter la composition et le traitement d'origine des façades du bâtiment à préserver (matériaux et modénature).

Pour les constructions anciennes (maçonneries traditionnelles en moellon ou pierre de taille), les enduits seront réalisés à la chaux naturelle mélangée avec des sables locaux.

Pour les constructions plus récentes, la nature des enduits de revêtement devra respecter celle des enduits du bâtiment d'origine (grain, teinte, aspect, etc.) notamment les bétons armés, les enduits ciments peints, etc.

Lorsque la toiture est traditionnelle, la pente existante et les matériaux traditionnels (ardoise naturelle et petite tuile plate) doivent être conservés.

Percements

Les percements existants doivent être conservés et le cas échéant restaurés. Ils peuvent être restitués s'ils ont été modifiés.

La création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.

Ils doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante ou être réalisés sur des façades arrière ou latérales.

Ces percements doivent obligatoirement reprendre les proportions et le rythme des ouvertures existantes et s'intégrer à la composition des façades.

UB – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UB – 2.3.1 ESPACES AFFECTÉS À LA VOIRIE, AU STATIONNEMENT ET AUX CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERRÉES

Les espaces affectés à la voirie, au stationnement et aux constructions semi-enterrées font l'objet d'un traitement soigné.

Les aires de stationnement destinées aux occupants permanents sont localisées dans la mesure du possible de façon à être le moins visible possible depuis les voies et emprises publiques, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les aires de stationnement des véhicules des visiteurs peuvent être localisées entre le bâtiment principal et la voie de desserte.

Les aires de stationnement totalisant 10 places ou plus sont séparées par un espace en pleine terre recevant des plantations composées d'arbres et d'arbustes choisis parmi des essences locales (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou des équipements en rez-de-chaussée, attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

UB – 2.3.2 ESPACES EN PLEINE TERRE ET PLANTATIONS

***Définition** : Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements constituant des obstacles entre le sol, le sous-sol et la nappe phréatique.*

Tout terrain recevant une construction comporte au moins 35 % de sa surface en espaces en pleine terre.

Dans le secteur UBa, tout terrain recevant une construction comporte au moins 45 % de sa surface en espaces en pleine terre.

Ce taux peut être réduit dans le cas d'un projet de réhabilitation d'une construction existante dans la limite de 20 m².

Les espaces de circulation et de stationnement, les allées et les terrasses ne font pas partie des espaces en pleine terre.

Les espaces en pleine terre doivent présenter une emprise et une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations.

Les espaces en pleine terre peuvent associer arbres, arbustes et végétaux couvre-sol.

Les espaces en pleine terre doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface du terrain naturel, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant doivent être conservés ou éventuellement remplacés par des arbres dont le développement à maturité sera équivalent.

Les haies implantées en limite de la zone A doivent être constituées d'un mélange d'essences locales choisies parmi la liste de végétaux jointe en annexe du dossier de PLU.

Avertissements relatifs aux sols argileux :

La présence de végétaux peut amplifier les dommages subis par les constructions lors de mouvements de terrain liés au gonflement / retrait des sols argileux. Pour plus de précisions se reporter à l'annexe du présent règlement expliquant le risque et les moyens de s'en prémunir.

UB – 2.3.3 ABORDS DU PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER

Un soin particulier sera accordé à la mise en valeur des abords des bâtiments à préserver identifiés par le règlement graphique du PLU.

Le dispositif d'accès au bâtiment (perron, emmarchement) et les éléments de clôtures (mur, portail, grille, portillon), s'ils sont d'origine, devront être conservés ou restaurés dans leur aspect d'origine. Ils pourront éventuellement être complétés par un dispositif contemporain pour répondre aux normes d'accessibilité et de sécurité en vigueur.

Les surfaces imperméables en pied de mur des constructions anciennes doivent être limitées ou compensées par un drain.

UB – 2.4 STATIONNEMENT

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

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

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé à partir des normes chiffrées par destination indiquées ci-après. Ces normes s'appliquent aussi bien aux constructions nouvelles qu'aux constructions existantes.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

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

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Nombre de places de stationnement automobile à réaliser

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements locatifs aidés :	1 place par logement.
Logements non aidés :	1 place par logement de 3 pièces ou moins. 2 places par logement de 4 pièces ou plus.
Hébergement hôtelier :	1 place par chambre ou par logement.
Autres destinations :	en fonction de l'importance et des besoins du projet.
Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés, aucune place de stationnement n'est exigée.	

Nombre de places de stationnement vélos à réaliser

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements non aidés :	1 emplacement par logement.
Autres destinations :	en fonction de l'importance et des besoins du projet.
La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5 m ² .	

UB – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UB – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UB – 3.1.1 ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

***Définition** : L'accès aux voies ouvertes au public 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 à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies 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. Les accès ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile 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 est la moindre.

Les accès ont une largeur de 3 mètres ou plus.

UB – 3.1.2 CARACTÉRISTIQUES DES VOIES DESSERVANT LES TERRAINS***Voies ouvertes à la circulation automobile***

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 5 m.

Les voies en impasse et celles réalisées en plusieurs étapes sont aménagées de sorte que les véhicules privés (dont poids lourds) et de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc.) puissent faire aisément demi-tour.

Cheminements piétons / vélos

La largeur des cheminements piétons / vélos est d'au moins 3 mètres.

UB – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**UB – 3.2.1 EAU POTABLE**

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

Rappel : Conformément à la réglementation en vigueur, une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

UB – 3.2.2 EAUX USÉES

Tous les bâtiments devront être obligatoirement raccordés au réseau d'assainissement public.

UB – 3.2.3 EAUX RÉSIDUAIRES D'ACTIVITÉS

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

UB – 3.2.4 EAUX DE PISCINES

L'eau de vidange des piscines est déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, ou à défaut par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

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

UB – 3.2.5 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont évacuées vers le réseau public. 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.

Le débit de fuite maximal des rejets d'eaux pluviales vers le réseau public est fixé par la collectivité.

Les eaux issues des aires de stationnement et des voiries doivent subir un traitement approprié avant tout rejet.

UB – 3.2.6 AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des terrains par les réseaux de communication numériques.

Zone UP

Zone urbaine patrimoniale de la Colonie de Mettray

La zone UP englobe les deux ensembles patrimoniaux inscrits à l'inventaire des monuments historiques suivants :

- le site de l'ancienne colonie pénitentiaire et agricole construite à partir de 1839 et occupée aujourd'hui par l'institut thérapeutique éducatif et pédagogique (ITEP), le « Village des Jeunes » ;
- le château du Petit Bois et ses dépendances, remaniés ou construits au milieu du XIXe siècle durant la construction de la colonie.

Le règlement de la zone UP répond aux objectifs suivants :

- préserver le caractère historique et la cohérence architecturale et paysagère des bâtiments et des espaces inscrits à l'inventaire des monuments historiques ;
- permettre le développement des bâtiments et installations répondant aux besoins des professionnels, résidents et visiteurs de l'institut thérapeutique ;
- permettre l'évolution mesurée des bâtiments et espaces paysagers du château du Petit Bois.

Le secteur UPa englobe le château du Petit Bois, ses dépendances et les espaces paysagers limitrophes.

UP – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UP – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 1.2 ;
- l'aménagement de terrain de camping ou de caravanning et les parcs de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitation légères de loisirs ;
- les terrains familiaux destinés aux gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux prévus aux articles 1.2 et 2.3.3 ci-après ;
- le comblement des puits, mares, fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

UP – 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

UP – 1.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

À l'exception de celles interdites à l'article 1.1 et à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation dont le périmètre est représenté sur le règlement graphique du PLU ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;

sont admises les constructions à destination de bureaux, d'habitation et d'intérêt collectif ou de services publics nécessaires au fonctionnement de l'institut thérapeutique éducatif et pédagogique « Le Village des Jeunes ».

Tout projet d'aménagement des espaces extérieurs, de réhabilitation et d'extension des bâtiments existants ou de construction nouvelle peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte à la cohérence architecturale et paysagère du site.

UP – 1.2.2 DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR UPa

Sous réserve de respecter la trame végétale et la composition paysagère existante du site, seuls sont autorisés les usages et occupations des sols suivants :

- les annexes et les extensions des constructions existantes ;
- les changements de destination vers l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les constructions, installations, aménagements nécessaires à la gestion des espaces libres.

UP – 1.2.3 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Au sein des espaces boisés classés délimité par le règlement graphique du PLU, est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Avertissements relatifs aux sols argileux :

La zone UP est située en zone d'aléa moyen pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant le risque et les moyens de s'en prémunir.

UP – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UP – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UP – 2.1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions, à l'exception du secteur UPa.

Dans le secteur UPa, les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont limitées à :

- 40% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 150 m² pour les extensions ;
- 50 m² pour les annexes.

UP - 2.1.2 HAUTEUR 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 utilisé dans le règlement de la zone (soit l'égout de toit en cas de toiture avec pente soit l'acrotère en cas de toiture-terrasse).

Les ouvrages techniques (cheminées, dispositifs techniques nécessaires à production d'énergie renouvelables, etc.), les éléments de décor architecturaux et les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au point médian de cette dernière.

La hauteur maximale des constructions est celle des bâtiments existants.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

UP – 2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : *l'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts à la circulation publique. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie.*

En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise).

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Les constructions doivent être implantées en respectant la logique du plan de composition d'origine du site.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité (aires de manœuvre de véhicules de transports) ou d'aménagement urbain (carrefour, placettes, etc.).

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

UP – 2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Définition : *L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites séparatives. Ces dernières correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus.*

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la limite séparative. La distance est mesurée entre la limite et le nu de la façade la plus proche. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite (soit l'égout de toiture ou l'acrotère de la façade principale ou le faîtage en cas de mur pignon), puis le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade.

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite.

Les nouvelles constructions, y compris les annexes, doivent respecter l'organisation générale des sites de l'ancienne colonie et du château du Petit Bois et être implantées dans la continuité du bâti (être dans le prolongement d'un volume existant ou être alignées sur un volume existant, reprendre les implantations des annexes déjà existantes, etc.).

UP – 2.1.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

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 – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UP – 2.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec l'environnement dans lequel il s'inscrit,
- respecter la topographie du terrain sur lequel il est édifié,
- présenter une architecture correspondant à sa fonction.

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

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

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

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

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

Les constructions doivent respecter le plan de composition d'origine, la hiérarchie des volumes et être en harmonie avec l'écriture architecturale de l'ancienne colonie.

Dans le secteur UPa, les extensions et les constructions doivent respecter l'écriture architecturale du château, la hiérarchie entre les différents volumes bâtis, son parc et la composition paysagère qui en découle.

UP – 2.2.2 FAÇADES

Nota : Tous travaux touchant à des monuments historiques inscrits doivent faire l'objet d'une demande spécifique auprès des services compétents.

Les murs et pignons aveugles sont interdits le long des voies publiques.

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements sont traités avec le même soin et s'inspirent de l'écriture architecturale des bâtiments d'origine de la Colonie.

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Une harmonie doit être recherchée dans le traitement des bâtiments implantés sur un même terrain ou au sein d'une opération d'ensemble.

Les matériaux utilisés doivent notamment :

- s'harmoniser entre eux ;
- présenter un aspect fini : aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester nu ;
- ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (réverbérations ou couleurs vives ou inhabituelles notamment) ;
- permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Les enduits doivent être de préférence lissés, brossés ou talochés.

Les matériaux traditionnels tels que la pierre de taille, la brique destinée à être vue ou les enduits traditionnels à la chaux ne doivent pas être recouverts.

Les matériaux doivent présenter un aspect strictement minéral à l'exception des annexes qui pourront recevoir un bardage en bois à lame verticale.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse de la construction dans l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération.

L'aspect des façades doit respecter les rythmes verticaux (rythmes parcellaires, largeurs, ouvertures...) et horizontaux des façades existantes (ouvertures, chaînages, corniches...).

Les éléments d'architecture en saillie des façades (balcons, oriels, marquises, etc.) sont autorisés, sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les vérandas sont un élément accessoire de la construction, elles doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'appuient. Leur ossature doit être constituée d'éléments fins. Si celle-ci comporte un soubassement en maçonnerie, ce dernier doit être réalisé en harmonie avec les matériaux du bâtiment principal.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être posés entre les tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les branchements et raccordements des constructions aux réseaux sont enterrés ou intégrés aux façades.

Les évacuations des eaux pluviales s'inscrivent dans la composition des façades.

UP – 2.2.3 TOITURES ET COUVERTURES

Les constructions principales doivent être surmontées d'une toiture constituée de 2 à 4 pans. La pente des toitures doit présenter un angle d'au moins 40°.

Les toitures-terrasses sont autorisées en complément d'une toiture à double pente ou en jonction de deux volumes plus importants et à condition de présenter un traitement minéral (béton, gravillons) ou végétal.

La couverture des constructions principales et des extensions doit être soit en ardoise, soit en tuile, soit dans un matériau d'aspect semblable. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Des matériaux différents sont autorisés en couverture des extensions et des annexes dès lors qu'ils s'inscrivent dans la teinte et l'aspect dominants des couvertures environnantes.

Les installations techniques en toiture (coffrets, conduits et gaines de ventilation, etc.) sont intégrées dans le volume de la toiture ou font l'objet d'un traitement architectural (formes, matériaux, couleurs) limitant leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines.

UP – 2.2.4 PERCEMENTS

Les baies doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Les baies qui ne respectent pas ces proportions doivent être divisées en vantaux qui soient plus hauts que larges.

Les lucarnes doivent être proportionnelles aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient. Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

En cas de réhabilitation ou d'extension, les nouvelles baies doivent reprendre les proportions (hauteur /largeur) des ouvertures existantes.

Dans le cas de la transformation d'une grange ou d'un atelier, l'esprit de la porte existante doit être préservé (paroi menuisée éventuellement percée d'une porte pleine du même matériau, maçonnerie traditionnelle cohérente avec le bâtiment existant, verrière, etc.). Les battants seront autant que possible gardés. En cas de remplacement, un matériau neuf similaire doit être utilisé.

Le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades. Elles doivent respecter une proportion hauteur / largeur minimale de 1,5 pour 1.

UP – 2.2.5 ANNEXES

Les bâtiments annexes disjoints de la construction principale doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée. Le bois brut ou peint est autorisé. La teinte choisie doit être neutre et permettre l'intégration de la construction dans son environnement.

UP – 2.2.6 LOCAUX TECHNIQUES

Les abris de stockage des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrés dans le bâtiment principal ou dans un local annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés.

Les aires de présentation des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et sont facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

UP – 2.2.7 CLÔTURES

Nota : Les travaux d'édification ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent tenir compte des clôtures existantes de part et d'autre du terrain et de la construction devant laquelle elles viennent s'implanter.

Les clôtures existantes traditionnelles maçonnées en pierre, en moellon ou en brique et les grilles en fer forgé doivent être conservées.

Les clôtures éventuelles situées en limite des zones A et N doivent être doublées d'une haie composée d'essences locales variées (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,50 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage ajouré doublé d'une haie ;
- dans le secteur UPa, un muret s'inspirant du mur existant surmonté par un grillage largement ajouré et doublé d'une haie ou par une grille ouvragée ;
- d'un mur plein, si ce dernier est situé dans le prolongement d'un mur existant.

Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés et regroupés dans un muret maçonné s'inscrivant dans la composition de la clôture.

Clôtures en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1,80 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage ajouré doublé d'une haie ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 50 centimètres surmonté par un grillage largement ajouré et doublé d'une haie ;
- d'un mur plein, si ce dernier est situé dans le prolongement d'un mur existant.

UP – 2.2.8 DISPOSITIONS RELATIVES AUX EXTENSIONS DES BÂTIMENTS INSCRITS À L'INVENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

La volumétrie des extensions des bâtiments inscrits à l'inventaire des monuments historiques doit s'inspirer des caractéristiques du bâtiment existant (volume au sol et toiture).

Les extensions doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière et présenter une volumétrie inférieure à celle du bâtiment existant et une largeur inférieure à la façade contre laquelle elles sont adossées.

Les extensions doivent respecter la composition et le traitement d'origine des façades du bâtiment existant (matériaux et modénature).

UP – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UP – 2.3.1 ESPACES AFFECTÉS À LA VOIRIE, AU STATIONNEMENT ET AUX CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERRÉES

Les espaces affectés à la voirie, au stationnement et aux constructions semi-enterrées font l'objet d'un traitement soigné.

Les aires de stationnement destinées aux occupants permanents sont localisées dans la mesure du possible de façon à être le moins visible possible depuis les voies et emprises publiques, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les aires de stationnement des véhicules des visiteurs peuvent être localisées entre le bâtiment principal et la voie de desserte.

Les aires de stationnement totalisant 10 places ou plus sont séparées par un espace en pleine terre recevant des plantations composées d'arbres et d'arbustes choisis parmi des essences locales (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou des équipements en rez-de-chaussée, attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

UP – 2.3.2 ESPACES EN PLEINE TERRE ET PLANTATIONS

***Définition** : Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements constituant des obstacles entre le sol, le sous-sol et la nappe phréatique.*

Les espaces en pleine terre doivent présenter une emprise et une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations.

Les espaces en pleine terre peuvent associer arbres, arbustes et végétaux couvre-sol.

Les espaces en pleine terre doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface du terrain naturel, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant doivent être conservés ou éventuellement remplacés par des arbres dont le développement à maturité sera équivalent.

Les haies implantées en limite des zones A et N doivent être constituées d'un mélange d'essences locales choisies parmi la liste de végétaux jointe en annexe du dossier de PLU.

Avertissements relatifs aux sols argileux :

La présence de végétaux peut amplifier les dommages subis par les constructions lors de mouvements de terrain liés au gonflement / retrait des sols argileux. Pour plus de précisions se reporter à l'annexe du présent règlement expliquant le risque et les moyens de s'en prémunir.

UP – 2.3.2 ABORDS DU PATRIMOINE BÂTI INSCRIT À L'INVENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Un soin particulier sera accordé à la mise en valeur des abords des bâtiments inscrits à l'inventaire des monuments historiques identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au dossier de PLU.

Le dispositif d'accès au bâtiment (perron, emmarchement) et les éléments de clôtures (mur, portail, grille, portillon), s'ils sont d'origine, devront être conservés ou restaurés dans leur aspect d'origine. Ils pourront éventuellement être complétés par un dispositif contemporain pour répondre aux normes d'accessibilité et de sécurité en vigueur.

Les surfaces imperméables en pied de mur des constructions anciennes doivent être limitées ou compensées par un drain.

UP – 2.4 STATIONNEMENT

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

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

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé à partir des normes chiffrées par destination indiquées ci-après. Ces normes s'appliquent aussi bien aux constructions nouvelles qu'aux constructions existantes.

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

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Nombre de places de stationnement automobile à réaliser

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements :	1 place par logement de 3 pièces ou moins. 2 places par logement de 4 pièces ou plus.
Hébergement hôtelier :	1 place par chambre ou par logement.
Autres destinations :	en fonction de l'importance et des besoins du projet.

Nombre de places de stationnement vélos à réaliser

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements non aidés :	1 emplacement par logement.
Autres destinations :	en fonction de l'importance et des besoins du projet.
La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5 m ² .	

UP – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UP – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UP – 3.1.1 ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Définition : L'accès aux voies ouvertes au public 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 à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies 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. Les accès ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile 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 est la moindre.

Les accès ont une largeur de 3 mètres ou plus.

UP – 3.1.2 CARACTÉRISTIQUES DES VOIES DESSERVANT LES TERRAINS

Voies ouvertes à la circulation automobile

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 5 m.

Les voies en impasse et celles réalisées en plusieurs étapes sont aménagées de sorte que les véhicules privés (dont poids lourds) et de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc.) puissent faire aisément demi-tour.

Cheminements piétons / vélos

La largeur des cheminements piétons / vélos est d'au moins 3 mètres.

UP – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UP – 3.2.1 EAU POTABLE

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

Rappel : Conformément à la réglementation en vigueur, une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

UP – 3.2.2 EAUX USÉES

Tous les bâtiments devront être obligatoirement raccordés au réseau d'assainissement public.

UP – 3.2.3 EAUX RÉSIDUAIRES D'ACTIVITÉS

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

UP – 3.2.4 EAUX DE PISCINES

L'eau de vidange des piscines est déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, ou à défaut par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

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

UP – 3.2.5 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont évacuées vers le réseau public. 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.

Le débit de fuite maximal des rejets d'eaux pluviales vers le réseau public est fixé par la collectivité.

Les eaux issues des aires de stationnement et des voiries doivent subir un traitement approprié avant tout rejet.

UP - 7.6 AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des terrains par les réseaux de communications numériques.

Zone UX

Parc d'activités des Gaudières

La zone UX correspond au parc d'activités des Gaudières.

Le secteur UXr couvre la partie nord de la zone UX et regroupe les terrains soumis aux dispositions du plan de prévention des risques technologiques relatif à l'entreprise De Sangosse Jardin classée Seveso 2. Les occupations et utilisations du sol admises dans ce secteur sont strictement réglementées afin de ne pas aggraver les risques.

Le secteur UXa couvre le terrain de l'établissement de services d'aide par le travail (ESAT), situé sur le site de Moulin Maillet, au sud de la commune.

Les dispositions du règlement répondent aux objectifs suivants :

- conforter la vocation généraliste du parc d'activités des Gaudières ;
- préserver le patrimoine bâti et les espaces naturels présents dans la zone ;
- renforcer la qualité urbaine et environnementale.

UX – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UX – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination ;
- les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au paragraphe 1.2 ci-après ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, ou le changement de destination vers cette destination ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux prévus aux paragraphes 1.2 ci-après ;
- l'aménagement de terrain de camping ou de caravanning et les parcs de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitation légères de loisirs ;
- les terrains familiaux destinés aux gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants ;
- le comblement des puits, mares, fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées ;
- la démolition des bâtiments et ensembles patrimoniaux identifiés par le règlement graphique.

UX – 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

UX – 1.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

À condition :

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées aux activités de commerce et d'activités de service ;
- les constructions destinées à l'industrie, à l'entrepôt et aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'habitation indispensables à la surveillance ou au bon fonctionnement de l'activité concernée ;
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- la réhabilitation et l'extension des habitations présentes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances, à la restauration de zones humides et des milieux naturels ou à la valorisation des ressources du sol et du sous-sol.

UX – 1.2.2 DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR UXr

Rappel :

Le secteur Uxr correspond au secteur couvert par le périmètre de prévention des risques technologiques de l'entreprise De Sangosse Jardin approuvé par arrêté préfectoral du 24 octobre 2016.

Dans le secteur UXr, seules les constructions et installations suivantes sont autorisées, à condition de mettre en œuvre des mesures de mise à l'abri (ou de confinement) vis-à-vis du risque toxique et thermique :

- 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, restaurations, aménagements 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 constructions à usage d'entrepôt ;
- 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 du périmètre d'étude et à chaque fois que cela est possible que des mesures soient prises pour diminuer la vulnérabilité de l'existant ;
- les voiries supportant moins de 2 000 véhicules par jour.

UX – 1.2.3 DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR UXa

Dans le secteur UXa, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'établissement de services d'aide par le travail (ESAT).

1.2.4 DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL À PRÉSERVER

Toute construction nouvelle édifiée à proximité d'un élément bâti à préserver identifié par le règlement graphique du PLU, sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, doit tenir compte de ses caractéristiques de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (notamment en termes d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux, de teintes, ou de traitement paysager des abords).

Une réhabilitation, une extension ou une surélévation des bâtiments à préserver peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

La démolition des éléments bâtis à préserver peut être autorisée exceptionnellement pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif (équipement public ou infrastructure).

Tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des espaces non bâtis (étendues d'eau, fossés, haies, fourrés, boisements, etc.) identifiés par le règlement graphique du PLU peut être refusé.

Avertissements relatifs aux sols argileux :

Les terrains de la zone UX sont situés en zone d'aléa moyen pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant le risque et les moyens de s'en prémunir.

La nature du sol ne favorise pas une infiltration optimale des eaux pluviales. Cela doit être pris en compte dans les projets. Les sous-sols en particulier sont déconseillés.

Secteurs soumis au bruit des infrastructures terrestres :

Les nouvelles constructions situées à proximité de la RD 2 doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Un plan en annexe du dossier de PLU précise les secteurs concernés.

UX – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

UX – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX – 2.1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions.

UX – 2.1.2 HAUTEUR 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 utilisé dans le règlement de la zone (soit l'égout de toit et le faîtage en cas de toiture avec pente, ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse).

Les ouvrages techniques (cheminées, dispositifs techniques nécessaires à production d'énergie renouvelables, etc.), les éléments de décor architecturaux et les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au point médian de cette dernière.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses ou au faîtage pour les toitures avec pente.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments accueillant des installations techniques ni aux installations elles-mêmes (silos, ponts élévateurs, pylônes, etc.) ni aux constructions, ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation existants est limitée à celle du bâtiment principal.

La hauteur des annexes des bâtiments à usage d'habitation est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

UX – 2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : *l'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts à la circulation publique. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie.*

En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise).

Les constructions sont implantées avec un recul de :

- 10 mètres ou plus le long de la RD 2, au sud de l'intersection avec la rue de la Plaine ;
- 5 mètres ou plus le long de la RD 2 au nord de l'intersection avec la rue de la Plaine et des autres voies et emprises publiques.

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, la règle ci-dessus s'applique à chaque terrain issu de la division.

Un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité (aires de manœuvre de véhicules de transports) ou d'aménagement urbain (carrefour, placettes, etc.).

Une autre implantation peut être autorisée pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

UX – 2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

***Définition** : L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites séparatives. Ces dernières correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus.*

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la limite séparative. La distance est mesurée entre la limite et le nu de la façade la plus proche. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite (soit l'égout de toiture ou l'acrotère de la façade principale ou le faîtage en cas de mur pignon), puis le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade.

Les constructions sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie,
- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Une autre implantation peut être autorisée pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes disjointes de la construction principale d'une superficie inférieure ou égale à 15 mètres carrés et dont la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne dépasse pas 2,5 mètres.

UX – 2.1.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

La distance entre deux constructions est égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute (mesurée à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrace ou au faîtage dans le cas d'un mur pignon) sans être inférieure à 5 mètres.

UX – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

UX – 2.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec l'environnement dans lequel il s'inscrit,
- respecter la topographie du terrain sur lequel il est édifié,
- présenter une architecture correspondant à sa fonction.

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

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

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

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

UX – 2.2.2 MATÉRIAUX ET COULEURS

Le choix des matériaux et des couleurs contribue à l'intégration de la construction dans son environnement bâti et paysager.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester nu (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtres...).

Les matériaux de revêtements privilégieront les couleurs neutres.

Les matériaux métalliques ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

En cas d'extension d'une construction, les matériaux et couleurs seront similaires à ceux utilisés pour la partie existante.

Les couleurs propres aux marques professionnelles sont réservées aux enseignes. Ces dernières sont apposées soit sur la façade du bâtiment visible depuis l'espace public soit au niveau du sol, à proximité de l'accès principal au terrain depuis l'espace public.

UX – 2.2.3 FAÇADES

Toutes les façades sont traitées avec un soin identique.

Les murs et pignons aveugles sont interdits le long des voies publiques.

Les branchements et raccordements des constructions aux réseaux sont enterrés ou intégrés aux façades.

Les évacuations des eaux pluviales s'inscrivent dans la composition des façades.

UX – 2.2.4 TOITURES ET COUVERTURES

Sont interdits :

- tous les matériaux brillants ;
- la couleur rouge vif dans tous les produits en terre cuite ;
- le modèle de tuile losangé.

Les toitures-terrasses traitées par une simple étanchéité sont interdites si elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les installations techniques en toiture (coffrets, conduits et gaines de ventilation, etc.) sont intégrées dans le volume de la toiture ou font l'objet d'un traitement architectural (formes, matériaux, couleurs) limitant leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines.

UX – 2.2.5 LOCAUX ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations liées aux réseaux (coffrets techniques, transformateurs, branchements, appareils de chauffage et de climatisation, etc.) sont intégrées soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel depuis les voies publiques et les terrains voisins.

Les abris de stockage des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrés dans le bâtiment principal ou dans un local annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés.

Les aires de présentation des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et sont facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

UX – 2.2.6 CLÔTURES

Nota : Les travaux d'édification ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

La hauteur des clôtures éventuelles est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sont constituées par des panneaux de grilles rigides avec maillage rectangulaire ou carré.

Les clôtures présentent une couleur neutre qui est en harmonie avec celle des constructions environnantes.

Les clôtures situées sur le pourtour de la zone UX sont doublées d'une haie composée d'essences locales variées (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

UX – 2.2.7 DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER

Les travaux de réhabilitation et d'extension concernant les bâtiments à préserver identifiés par le règlement graphique du PLU doivent respecter l'architecture d'origine de ces bâtiments, notamment en termes de matériaux et de modénatures.

Les extensions des constructions principales doivent être implantées en pignon ou sur la façade arrière.

Constituant un élément accessoire de la construction, les vérandas doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'adossent.

Les percements éventuels doivent respecter l'organisation actuelle de la façade du bâtiment et s'inscrire dans les proportions (hauteur et largeur) et le rythme des ouvertures existantes.

UX – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UX – 2.3.1 ESPACES AFFECTÉS À LA VOIRIE, AU STATIONNEMENT ET AUX CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERRÉES

Les espaces affectés à la voirie, au stationnement et aux constructions semi-enterrées font l'objet d'un traitement soigné.

Les aires de stationnement destinées aux véhicules du personnel et aux véhicules de livraison sont localisées à l'arrière du bâtiment principal, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les aires de stationnement des véhicules des visiteurs peuvent être localisées entre le bâtiment principal et la voie de desserte.

Les aires de stationnement totalisant 10 places ou plus sont séparées par un espace en pleine terre recevant des plantations composées d'arbres et d'arbustes choisis parmi des essences locales (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

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

équipements en rez-de-chaussée, attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

UX – 2.3.2 ESPACES EXTÉRIEURS AFFECTÉS AU STOCKAGE

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement paysager soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises publiques ainsi que depuis les terrains voisins.

UX – 2.3.3 ESPACES EN PLEINE TERRE ET PLANTATIONS

Définition : Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements constituant des obstacles entre le sol, le sous-sol et la nappe phréatique.

Tout terrain recevant une construction comporte au moins 15 % de sa surface en espaces en pleine terre.

Ce taux peut être réduit dans le cas d'un projet de réhabilitation d'une construction existante dans la limite de 20 m².

Les espaces de circulation et de stationnement, les allées et les terrasses ne font pas partie des espaces en pleine terre.

Les espaces en pleine terre doivent présenter une emprise et une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations.

Les espaces en pleine terre peuvent associer arbres, arbustes et végétaux couvre-sol.

Les espaces en pleine terre doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface du terrain naturel, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant doivent être conservés ou éventuellement remplacés par des arbres dont le développement sera, à terme, équivalent.

Les haies implantées en limite de la zone A doivent être constituées d'un mélange d'essences locales choisies parmi la liste de végétaux jointe en annexe du dossier de PLU.

Avertissements relatifs aux sols argileux :

La présence de végétaux peut amplifier les dommages subis par les constructions lors de mouvements de terrain liés au gonflement / retrait des sols argileux. Pour plus de précisions se reporter à l'annexe du présent règlement expliquant le risque et les moyens de s'en prémunir.

UX – 2.3.4 ABORDS DU PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER

Un soin particulier sera accordé à la mise en valeur des abords des bâtiments à préserver identifiés par le règlement graphique du PLU.

Le dispositif d'accès au bâtiment (perron, emmarchement) et les éléments de clôtures (mur, portail, grille, portillon), s'ils sont d'origine, devront être conservés ou restaurés dans leur aspect d'origine. Ils pourront éventuellement être complétés par un dispositif contemporain pour répondre aux normes d'accessibilité et de sécurité en vigueur.

Les surfaces imperméables en pied de mur des constructions anciennes doivent être limitées ou compensées par un drain.

UX – 2.4 STATIONNEMENT

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

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

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé à partir des normes chiffrées par destination indiquées ci-après. Ces normes s'appliquent aussi bien aux constructions nouvelles qu'aux constructions existantes.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

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

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Nombre de places de stationnement automobile à réaliser

Destination : Nombre minimum de places de stationnement à créer

Logements : 1 place par logement de 3 pièces ou moins.
2 places par logement de 4 pièces ou plus.

Autres destinations : en fonction de l'importance et des besoins du projet.

La surface minimale d'un emplacement pour les véhicules légers est de 25 m² accès compris.

Le nombre de places de stationnement pour les poids lourds sera apprécié au cas par cas. Il s'ajoute aux besoins en stationnement des autres véhicules.

Nombre de places de stationnement vélos à réaliser

Destination : Nombre minimum de places de stationnement à créer

Logements non aidés : 1 emplacement par logement.

Autres destinations : en fonction de l'importance et des besoins du projet.

La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5 m².

UX – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UX – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UX – 3.1.1 ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Définition : L'accès aux voies ouvertes au public 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 à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies 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. Les accès ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile 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 est la moindre.

Aucun accès n'est autorisé le long de la RD2 et de la RD76.

Les accès ont une largeur de 3 mètres ou plus.

UX – 3.1.2 CARACTÉRISTIQUES DES VOIES DESSERVANT LES TERRAINS

Voies ouvertes à la circulation automobile

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 10 m.

Les voies en impasse et celles réalisées en plusieurs étapes sont aménagées de sorte que les véhicules privés (dont poids lourds) et de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc.) puissent faire aisément demi-tour.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La largeur des cheminements piétons / vélos est d'au moins 3 mètres.

UX – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UX – 3.2.1 EAU POTABLE

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

Rappel : Conformément à la réglementation en vigueur, une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

UX – 3.2.2 EAUX USÉES

Tous les bâtiments devront être obligatoirement raccordés au réseau d'assainissement public.

UX – 3.2.3 EAUX RÉSIDUAIRES D'ACTIVITÉS

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

UX – 3.2.4 EAUX DE PISCINES

L'eau de vidange des piscines est déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, ou à défaut par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

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

UX – 3.2.5 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont évacuées vers le réseau public. 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.

Le débit de fuite maximal des rejets d'eaux pluviales vers le réseau public est fixé par la collectivité.

Les eaux issues des aires de stationnement et des voiries doivent subir un traitement approprié avant tout rejet.

UX – 3.2.6 AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des terrains par les réseaux de communication numériques.

Zone 1AUh

Zone à urbaniser à dominante d'habitat

La zone 1AUh regroupe les sites à urbaniser en extension urbaine destinés à l'habitat. Ces sites sont situés en continuité des espaces urbanisés à l'ouest du bourg (Passe-Temps, Roberdière, Choguette) et à l'est des Bourgetteries (Ribellerie).

Chacun de ces sites est couvert par une orientation d'aménagement.

Les dispositions du règlement répondent aux objectifs suivants :

- accueillir une offre de logements diversifiée et économe en espace, répondant aux objectifs du PLH de Tours Métropole notamment en matière de mixité sociale ;
- garantir la cohérence des aménagements et constructions à venir en tenant compte de l'environnement bâti et naturel des sites.

Le secteur 1AUh1 correspond au site de la Ribellerie, à l'est des Bourgetteries.

1AUh – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1AUh – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 1.2 ;
- l'aménagement de terrain de camping ou de caravanning et les parcs de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitation légères de loisirs ;
- les terrains familiaux destinés aux gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 1.2 ci-après ;
- le comblement des puits, mares, fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

1AUh – 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1AUh – 1.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

À l'exception de celles interdites à l'article 1.1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation dont le périmètre est représenté sur le règlement graphique du PLU ;
- d'être desservis par les équipements publics (eau, électricité, assainissement, etc.).

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants.

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances, à la restauration de zones humides et des milieux naturels ou à la valorisation des ressources du sol et du sous-sol.

1AUh – 1.2.2 DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR DE DIVERSITÉ SOCIALE

Dans les secteurs de diversité sociale délimités par le règlement graphique du PLU, toute opérations d'aménagement ou de construction de 5 logements ou plus doit comporter au moins 25% de logements locatifs aidés.

1AUh – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1AUh – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUh – 2.1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

1AUh - 2.1.2 HAUTEUR 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 utilisé dans le règlement de la zone (soit l'égout de toit en cas de toiture avec pente soit l'acrotère en cas de toiture-terrasse).

Les ouvrages techniques (cheminées, dispositifs techniques nécessaires à production d'énergie renouvelables, etc.), les éléments de décor architecturaux et les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au point médian de cette dernière.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres (R+1+C) au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses ou à l'égout de toiture pour les toitures avec pente.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut être admise pour la réhabilitation, l'extension ou le changement de destination de bâtiments existants sans dépasser la hauteur de ces derniers.

Un niveau sous combles ou en attique est autorisé au-dessus de l'égout de toiture ou de l'acrotère. Ce niveau doit s'inscrire dans le volume délimité d'une part par des plans inclinés à 45° dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume.

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

1AUh – 2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : l'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts à la circulation publique. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie.

En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise).

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

La recherche de la meilleure implantation se fera en tenant compte de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue.

Les constructions principales sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les annexes sont implantées à l'alignement de la construction principale ou en retrait.

Les abris à containers et les locaux techniques peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques à condition d'être intégrés dans la clôture éventuelle et de faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager soigné.

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

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité (aires de manœuvre de véhicules de transports) ou d'aménagement urbain (carrefour, placettes, etc.).

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

1AUh – 2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la limite séparative. La distance est mesurée entre la limite et le nu de la façade la plus proche. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite (soit l'égout de toiture ou l'acrotère de la façade principale ou le faîtage en cas de mur pignon), puis le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade.

Les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative.

Les façades en retrait sont implantées à une distance minimale de 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes disjointes de la construction principale d'une superficie inférieure ou égale à 15 mètres carrés et dont la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne dépasse pas 2,5 mètres.

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

Dans le secteur 1AUh1 :

Les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des constructions à l'exception de celles bordant l'ancienne allée cavalière du château de la Ribellerie qui doivent être implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'allée et ne sont pas soumises à d'autres règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

1AUh – 2.1.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

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.

1AUh – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUh – 2.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec l'environnement dans lequel il s'inscrit,
- respecter la topographie du terrain sur lequel il est édifié,
- présenter une architecture correspondant à sa fonction.

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

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

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

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

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

1AUh – 2.2.2 FAÇADES

Les murs et pignons aveugles sont interdits le long des voies publiques.

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements sont traités avec le même soin.

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Une harmonie doit être recherchée dans le traitement des bâtiments implantés sur un même terrain ou au sein d'une opération d'ensemble.

Les matériaux utilisés doivent notamment :

- s'harmoniser entre eux ;
- présenter un aspect fini : aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester nu ;
- ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (réverbérations ou couleurs vives ou inhabituelles notamment) ;
- permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Les enduits doivent être de préférence lissés, brossés ou talochés.

Les matériaux traditionnels tels que la pierre de taille, la brique d'ornement ou l'enduit à la chaux ne doivent pas être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse de la construction dans l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération.

L'aspect des façades doit respecter les rythmes verticaux (rythmes parcellaires, largeurs, ouvertures...) et horizontaux des façades existantes (ouvertures, chaînages, corniches...).

Les éléments d'architecture en saillie des façades (balcons, oriels, marquises, etc.) sont autorisés, sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les vérandas sont un élément accessoire de la construction, elles doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'appuient. Leur ossature doit être constituée d'éléments fins. Si celle-ci comporte un soubassement en maçonnerie, ce dernier doit être réalisé en harmonie avec les matériaux du bâtiment principal.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être posés entre les tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les branchements et raccordements des constructions aux réseaux sont enterrés ou intégrés aux façades.

Les évacuations des eaux pluviales s'inscrivent dans la composition des façades.

1AUh – 2.2.3 TOITURES ET COUVERTURES

Il n'est pas imposé de forme de toiture. Cependant la forme de toit devra tenir compte des toitures environnantes et s'intégrer aux formes bâties environnantes. La pente des toitures doit présenter un angle d'au moins 40°.

Les toitures-terrasses sont autorisées en complément d'une toiture à double pente ou en jonction de deux volumes plus importants et à condition de présenter un traitement minéral (béton, gravillons) ou végétal.

La couverture des constructions principales et des extensions doit être soit en ardoise, soit en tuile, soit dans un matériau d'aspect semblable. En cas d'utilisation de tuiles ou d'ardoises, les formes et tailles à la région doivent être respectées.

Des matériaux différents sont autorisés en couverture des extensions et des annexes dès lors qu'ils s'inscrivent dans la teinte et l'aspect dominants des couvertures environnantes.

Les installations techniques en toiture (coffrets, conduits et gaines de ventilation, etc.) sont intégrées dans le volume de la toiture ou font l'objet d'un traitement architectural (formes, matériaux, couleurs) limitant leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines.

1AUh – 2.2.4 PERCEMENTS

Les baies doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Les baies qui ne respectent pas ces proportions doivent être divisées en vantaux qui soient plus hauts que larges.

Les lucarnes doivent être proportionnelles aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient. Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

1AUh – 2.2.5 ANNEXES

Les bâtiments annexes disjoints de la construction principale doivent présenter des matériaux d'une qualité suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée. Le bois brut ou peint est autorisé. La teinte choisie doit être neutre et permettre l'intégration de la construction dans son environnement.

1AUh – 2.2.6 LOCAUX TECHNIQUES

Les abris de stockage des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrés dans le bâtiment principal ou dans un local annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés.

Les aires de présentation des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et sont facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

1AUh – 2.2.7 CLÔTURES

Nota : Les travaux d'édification ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent tenir compte des clôtures existantes de part et d'autre du terrain et de la construction devant laquelle elles viennent s'implanter.

Les clôtures éventuelles situées en limite de la zone N doivent être doublées d'une haie composée d'essences locales variées (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,50 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage ajouré doublé d'une haie ;

- d'un muret d'une hauteur maximale de 50 centimètres surmonté par un grillage largement ajouré et doublé d'une haie ou par une grille ouvragée.

Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés et regroupés dans un muret maçonné s'inscrivant dans la composition de la clôture.

Clôtures en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1,80 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage ajouré doublé d'une haie ;
- d'un mur plein si celui-ci prolonge le bâtiment principal sans excéder 10 mètres de longueur.

1AUh – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1AUh – 2.3.1 ESPACES AFFECTÉS À LA VOIRIE, AU STATIONNEMENT ET AUX CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERRÉES

Les espaces affectés à la voirie, au stationnement et aux constructions semi-enterrées font l'objet d'un traitement soigné.

Les aires de stationnement destinées aux occupants permanents sont localisées dans la mesure du possible de façon à être le moins visible possible depuis les voies et emprises publiques, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les aires de stationnement des véhicules des visiteurs peuvent être localisées entre le bâtiment principal et la voie de desserte.

Les aires de stationnement totalisant 5 places ou plus sont séparées par un espace en pleine terre recevant des plantations composées d'arbres et d'arbustes choisis parmi des essences locales (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou des équipements en rez-de-chaussée, attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

1AUh – 2.3.2 ESPACES EN PLEINE TERRE ET PLANTATIONS

Définition : Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements constituant des obstacles entre le sol, le sous-sol et la nappe phréatique.

Tout terrain recevant une construction comporte au moins 35 % d'espaces libres en pleine terre.

Les espaces de circulation et de stationnement, les allées et les terrasses ne font pas partie des espaces en pleine terre.

Les espaces en pleine terre doivent présenter une emprise et une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations.

Les espaces en pleine terre peuvent associer arbres, arbustes et végétaux couvre-sol.

1AUh – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1AUh – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AUh – 3.1.1 ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Définition : L'accès aux voies ouvertes au public 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 à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies 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. Les accès ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile 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 est la moindre.

Les accès ont une largeur de 3 mètres ou plus.

Dans le secteur 1AUh1, aucun accès n'est autorisé le long de la RD 476 et du CR 7.

1AUh – 3.1.2 CARACTÉRISTIQUES DES VOIES DESSERVANT LES TERRAINS

Voies ouvertes à la circulation automobile

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 5 m.

Les voies en impasse et celles réalisées en plusieurs étapes sont aménagées de sorte que les véhicules privés (dont poids lourds) et de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc.) puissent faire aisément demi-tour.

Cheminements piétons / vélos

La largeur des cheminements piétons / vélos est d'au moins 3 mètres.

1AUh – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1AUh – 3.2.1 EAU POTABLE

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

Rappel : Conformément à la réglementation en vigueur, une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

1AUh – 3.2.2 EAUX USÉES

Tous les bâtiments devront être obligatoirement raccordés au réseau d'assainissement public.

1AUh – 3.2.3 EAUX RÉSIDUAIRES D'ACTIVITÉS

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

1AUh – 3.2.4 EAUX DE PISCINES

L'eau de vidange des piscines est déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, ou à défaut par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

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

1AUh – 3.2.5 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont évacuées vers le réseau public. 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.

Le débit de fuite maximal des rejets d'eaux pluviales vers le réseau public est fixé par la collectivité.

Les eaux issues des aires de stationnement et des voiries doivent subir un traitement approprié avant tout rejet.

1AUh – 3.2.6 AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des terrains par les réseaux de communication numériques.

Zone 1AUx

Zone à urbaniser dédiée à l'extension du parc d'activités des Gaudières, au lieu-dit les Grands Champs

La zone 1AUx est dédiée à l'extension du parc d'activités des Gaudières vers le sud, en direction de la voie ferrée bordant le vallon de la Perrée.

Les dispositions du règlement répondent aux objectifs suivants :

- permettre le développement du parc d'activités généraliste présent au nord et à l'ouest du site, au fur et à mesure de la réalisation des équipements ;
- garantir la qualité urbaine, paysagère et environnementale dans les espaces publics et privés.

1AUx – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1AUx – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination ;
- les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues à l'article 1.2 ci-après ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, ou le changement de destination vers cette destination ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 1.2 ci-après ;
- l'aménagement de terrain de camping ou de caravanning et les parcs de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitation légères de loisirs ;
- les terrains familiaux destinés aux gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants.

1AUx – 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

À condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation couvrant la zone ;

- d'être desservies par des voies ouvertes à la circulation générale et des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement d'une capacité suffisante au regard des constructions envisagées ;

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées aux activités de commerce et d'activités de service ;
- Les constructions destinées à l'industrie, à l'entrepôt et aux bureaux ;
- Les constructions destinées à l'habitation indispensables à la surveillance ou au bon fonctionnement de l'activité concernée ;
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- Les affouillements et exhaussements nécessaires aux occupations et utilisations des sols admises dans la zone ou liés à la restauration de zones humides ou la valorisation des milieux naturels et des espaces en pleine terre.

Avertissements relatifs aux sols argileux :

La zone 1AUx est située en zone d'aléa moyen ou fort pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant le risque et les moyens de s'en prémunir.

La nature du sol ne favorise pas une infiltration optimale des eaux pluviales. Cela doit être pris en compte dans les projets. Les sous-sols en particulier sont fortement déconseillés.

1AUx – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1AUx – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUx – 2.1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions.

1AUx – 2.1.2 HAUTEUR 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 utilisé dans le règlement de la zone (soit l'égout de toit et le faîtage en cas de toiture avec pente, ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse).

Les ouvrages techniques (cheminées, dispositifs techniques nécessaires à production d'énergie renouvelables, etc.), les éléments de décor architecturaux et les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au point médian de cette dernière.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses ou au faîtage pour les toitures avec pente.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments accueillant des installations techniques ni aux installations elles-mêmes (silos, ponts élévateurs, etc.) ni aux constructions, ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1AUX – 2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : l'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts à la circulation publique. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie.

En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise).

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Les constructions sont implantées avec un recul de :

- 10 mètres ou plus depuis la route des Grands Champs ;
- 5 mètres ou plus depuis les autres voies et emprises publiques.

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, la règle ci-dessus s'applique à chaque terrain issu de la division.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité (aires de manœuvre de véhicules de transports) ou d'aménagement urbain (carrefour, placettes, etc.).

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

1AUX – 2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Définition : L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites séparatives. Ces dernières correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus.

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la limite séparative. La distance est mesurée entre la limite et le nu de la façade la plus proche. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite (soit l'égout de toiture ou l'acrotère de la façade principale ou le faîtage en cas de mur pignon), puis le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade.

Les constructions sont implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie,
- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Une autre implantation peut être autorisée pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

1AUX – 2.1.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

La distance entre deux constructions est égale à la demi-hauteur de la construction la plus haute (mesurée à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse ou au faîtage dans le cas d'un mur pignon) sans être inférieure à 5 mètres.

1AUX – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUX – 2.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec l'environnement dans lequel il s'inscrit,
- respecter la topographie du terrain sur lequel il est édifié,
- présenter une architecture correspondant à sa fonction.

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

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

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

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

1AUX – 2.2.2 MATÉRIAUX ET COULEURS

Le choix des matériaux et des couleurs contribue à l'intégration de la construction dans son environnement bâti et paysager.

Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester nu (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtres...).

Les matériaux de revêtements privilégieront les couleurs neutres.

Les matériaux métalliques ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

En cas d'extension d'une construction, les matériaux et couleurs seront similaires à ceux utilisés pour la partie existante.

Les couleurs propres aux marques professionnelles sont réservées aux enseignes. Ces dernières sont apposées soit sur la façade du bâtiment visible depuis l'espace public soit au niveau du sol, à proximité de l'accès principal au terrain depuis l'espace public.

1AUX – 2.2.3 FAÇADES

Toutes les façades sont traitées avec un soin identique.

Les murs et pignons aveugles sont interdits le long des voies publiques.

Les branchements et raccordements des constructions aux réseaux sont enterrés ou intégrés aux façades.

Les évacuations des eaux pluviales s'inscrivent dans la composition des façades.

1AUX – 2.2.4 TOITURES ET COUVERTURES

Sont interdits :

- tous les matériaux brillants ;
- la couleur rouge vif dans tous les produits en terre cuite ;
- le modèle de tuile losangé.

Les toitures-terrasses traitées par une simple étanchéité sont interdites si elles sont visibles depuis les voies et emprises publiques.

Les installations techniques en toiture (coffrets, conduits et gaines de ventilation, etc.) sont intégrées dans le volume de la toiture ou font l'objet d'un traitement architectural (formes, matériaux, couleurs) limitant leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines.

1AUX – 2.2.5 LOCAUX ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations liées aux réseaux (coffrets techniques, transformateurs, branchements, appareils de chauffage et de climatisation, etc.) sont intégrées soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel depuis les voies publiques et les terrains voisins.

Les abris de stockage des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrés dans le bâtiment principal ou dans un local annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés.

Les aires de présentation des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et sont facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

1AUX – 2.2.6 CLÔTURES

Nota : Les travaux d'édification ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

La hauteur des clôtures éventuelles est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sont constituées par des panneaux de grilles rigides avec maillage rectangulaire ou carré.

Les clôtures présentent une couleur neutre qui est en harmonie avec celle des constructions environnantes.

Les clôtures situées sur le pourtour de la zone 1AUX sont doublées d'une haie composée d'essences locales variées (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

1AUX – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1AUX – 2.3.1 ESPACES AFFECTÉS À LA VOIRIE, AU STATIONNEMENT ET AUX CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERRÉES

Les espaces affectés à la voirie, au stationnement et aux constructions semi-enterrées font l'objet d'un traitement soigné.

Les aires de stationnement destinées aux véhicules du personnel et aux véhicules de livraison sont localisées à l'arrière du bâtiment principal, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les aires de stationnement des véhicules des visiteurs peuvent être localisées entre le bâtiment principal et la voie de desserte.

Les aires de stationnement totalisant 10 places ou plus sont séparées par un espace en pleine terre recevant des plantations composées d'arbres et d'arbustes choisis parmi des essences locales (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou des équipements en rez-de-chaussée, attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

1AUX – 2.3.2 ESPACES EXTÉRIEURS AFFECTÉS AU STOCKAGE

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement paysager soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises publiques ainsi que depuis les terrains voisins.

1AUX – 2.3.3 ESPACES EN PLEINE TERRE ET PLANTATIONS

***Définition** : Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements constituant des obstacles entre le sol, le sous-sol et la nappe phréatique.*

Tout terrain recevant une construction comporte au moins 15% d'espaces libres en pleine terre.

Les espaces de circulation et de stationnement, les allées et les terrasses ne font pas partie des espaces en pleine terre.

Les espaces en pleine terre doivent présenter une emprise et une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations.

Les espaces en pleine terre peuvent associer arbres, arbustes et végétaux couvre-sol.

Les espaces en pleine terre doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface du terrain naturel, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant doivent être conservés ou éventuellement remplacés par des arbres dont le développement sera, à terme, équivalent.

Les haies implantées en limite de la zone A doivent être constituées d'un mélange d'essences locales choisies parmi la liste de végétaux jointe en annexe du dossier de PLU.

Avertissements relatifs aux sols argileux :

La présence de végétaux peut amplifier les dommages subis par les constructions lors de mouvements de terrain liés au gonflement / retrait des sols argileux. Pour plus de précisions se reporter à l'annexe du présent règlement expliquant le risque et les moyens de s'en prémunir.

1AUX – 2.4 STATIONNEMENT

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

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

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé à partir des normes chiffrées par destination indiquées ci-après.

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Nombre de places de stationnement automobile à réaliser

Destination : Nombre minimum de places de stationnement à créer

Logements : 1 place par logement de 3 pièces ou moins.
2 places par logement de 4 pièces ou plus.

Autres destinations : en fonction de l'importance et des besoins du projet.

La surface minimale d'un emplacement pour les véhicules légers est de 25 m² accès compris.

Le nombre de places de stationnement pour les poids lourds sera apprécié au cas par cas. Il s'ajoute aux besoins en stationnement des autres véhicules.

Nombre de places de stationnement vélos à réaliser

Destination : Nombre minimum de places de stationnement à créer

Logements : 1 emplacement par logement.

Autres destinations : en fonction de l'importance et des besoins du projet.

La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5 m².

1AUX – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1AUX – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AUX – 3.1.1 ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Définition : L'accès aux voies ouvertes au public 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 à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies 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. Les accès ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile 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 est la moindre.

Les accès ont une largeur de 3 mètres ou plus.

1AUX – 3.1.2 CARACTÉRISTIQUES DES VOIES DESSERVANT LES TERRAINS***Voies ouvertes à la circulation automobile***

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 10 m.

Les voies en impasse et celles réalisées en plusieurs étapes sont aménagées de sorte que les véhicules privés (dont poids lourds) et de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc.) puissent faire aisément demi-tour.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La largeur des cheminements piétons / vélos est d'au moins 3 mètres.

1AUX – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1AUX – 3.2.1 EAU POTABLE**

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

Rappel : Conformément à la réglementation en vigueur, une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

1AUX – 3.2.2 EAUX USÉES

Tous les bâtiments devront être obligatoirement raccordés au réseau d'assainissement public.

1AUX – 3.2.3 EAUX RÉSIDUAIRES D'ACTIVITÉS

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

1AUX – 3.2.4 EAUX DE PISCINES

L'eau de vidange des piscines est déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, ou à défaut par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

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

1AUX – 3.2.5 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont évacuées vers le réseau public. 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.

Le débit de fuite maximal des rejets d'eaux pluviales vers le réseau public est fixé par la collectivité.

Les eaux issues des aires de stationnement et des voiries doivent subir un traitement approprié avant tout rejet.

1AUX – 3.2.6 AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des terrains par les réseaux de communication numériques.

Zone A

Zone agricole

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle s'étend sur les plateaux situés de part et d'autre de la vallée de la Choisille.

Le règlement de la zone A répond aux objectifs suivants :

- pérenniser la vocation agricole des espaces actuellement exploités ou présentant un potentiel agricole ;
- permettre la diversification des activités agricoles ;
- maîtriser le développement des hameaux et permettre l'évolution des constructions existantes au sein de ces espaces.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Un secteur Ah qui concerne des constructions regroupées en hameaux ou lotissements situés dans la zone agricole mais qui n'ont pas d'usage agricole. Il s'agit de permettre des constructions existantes sans accroître l'emprise des hameaux sur les espaces agricoles limitrophes.
- Un secteur Ai qui concerne la ferme de Fouassé qui accueille à la fois des activités agricoles et des activités équestres de loisirs.
- Un secteur Aa qui concerne une activité de mécanique (garage automobile) situé au sud-est de la commune, en bordure de la RD 2.

A – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

A – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Est de plus interdit :

- le comblement des puits, des mares et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).
- la démolition des bâtiments et ensembles patrimoniaux identifiés par le règlement graphique.

A – 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

A – 1.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises, à condition :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- de pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations destinés à l'exploitation agricole ou forestière ainsi que ceux nécessaires aux CUMA et le changement de destination de constructions existantes vers ces destinations ;

Dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions, destinées à l'habitation ;
- le changement de destination de constructions existantes vers l'habitation ;
- la construction de piscines et de constructions annexes à l'habitation ;

Dès lors qu'ils sont nécessaires à la diversification de l'activité agricole :

- les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations à destination d'activités nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations à destination d'hébergement hôtelier de tourisme (à l'exception des résidences services) ;
- le changement de destination de constructions existantes vers ces destinations.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes sur la zone :

- la réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées ;
- la construction de piscines et de constructions annexes à l'habitation.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

Sont également admis dans la zone :

Les constructions, installations et ouvrages directement liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont la présence dans la zone est justifiée (châteaux d'eau, équipements ferroviaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, ouvrages hydrauliques, etc.) à l'exception des parcs photovoltaïques au sol.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prévues dans le cadre d'un emplacement réservé ou d'une servitude de localisation délimité par le règlement graphique du PLU.

Les affouillements et les exhaussements liés ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone et ceux liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels.

A – 1.2.2 DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR Aa

Dans le secteur Aa, les réhabilitations et extensions des bâtiments existants à destination de l'artisanat et du commerce de détail.

Les annexes sont autorisées à condition de ne pas être visibles depuis la RD2.

A – 1.2.3 DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR AI

Dans le secteur AI, sont également autorisés les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations à destination des activités équestres de loisirs (pension et location d'équidés pour l'entraînement ou la promenade, enseignement de l'équitation, organisation de concours, etc.).

A – 1.2.4 DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR Ah

Dans le secteur Ah, sont également autorisés les extensions des constructions d'hébergement touristique existantes et le changement de destination des autres destinations autorisées dans la zone vers l'hébergement touristique (à l'exception des résidences services).

A – 1.2.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET AUX ZONES HUMIDES À PRÉSERVER

Tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des espaces non bâtis (mares, fossés, haies, boisements) identifiés par le règlement graphique du PLU peut être refusé.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau et des étendues d'eau sont autorisés.

A – 1.2.6 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Au sein des espaces boisés classés délimité par le règlement graphique du PLU, est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

A – 1.2.7 DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL À PRÉSERVER

Toute construction nouvelle édifiée à proximité d'un élément bâti ou au sein d'un ensemble patrimonial à préserver identifié par le règlement graphique du PLU doit tenir compte de ses caractéristiques architecturales et / ou paysagères (notamment en termes d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux, de teintes, ou de traitement paysager des abords).

Une réhabilitation, une extension ou une surélévation des bâtiments à préserver peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

La démolition des éléments bâtis à préserver peut être autorisée exceptionnellement pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif (équipement public ou infrastructure).

Au sein des ensembles patrimoniaux identifiés par le règlement graphique du PLU, sous réserve de respecter la trame végétale et la composition paysagère actuelle (jardins, parcs, cours, allées etc.), **seuls sont autorisés les usages et occupations des sols suivants** :

- les annexes et les extensions des constructions existantes ;
- les changements de destination vers l'habitation, les équipements d'intérêt collectif et les services publics et vers l'hébergement hôtelier et touristique ;

- les nouvelles constructions à usage d'équipements publics ;
- les constructions, installations, aménagements nécessaires à la gestion des espaces libres.

Avertissements relatifs aux sols argileux :

La zone A est située en zone d'aléa moyen à fort pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant le risque et les moyens de s'en prémunir.

La nature du sol ne favorise pas une infiltration optimale des eaux pluviales. Cela doit être pris en compte dans les projets. Les sous-sols en particulier sont déconseillés.

Secteurs soumis au bruit des infrastructures terrestres :

Les nouvelles constructions situées à proximité des RD 2 et RD 938 doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Un plan en annexe du dossier de PLU précise les secteurs concernés.

A – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

A – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 2.1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dispositions générales

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et à son prolongement ni pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont limitées à :

- 35% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 100m² pour les extensions ;
- 35 m² hors piscines pour les annexes.

Dispositions relatives au secteur Aa

Les extensions des constructions existantes et leurs annexes sont limitées à 40% de l'emprise au sol existante.

Dispositions relatives au secteur Ah

Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont limitées à :

- 40% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 150 m² pour les extensions ;
- 50 m² hors piscines pour les annexes.

Dispositions relatives au secteur Ai

Les constructions destinées aux activités équestres de loisirs et leurs annexes sont limitées à 40% de l'emprise au sol des bâtiments existants.

A – 2.1.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONSDéfinition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut utilisé dans le règlement de la zone (soit l'égout de toit et le faîtage en cas de toiture avec pente, ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse).

Les ouvrages techniques (cheminées, dispositifs techniques nécessaires à production d'énergie renouvelables, etc.), les éléments de décor architecturaux et les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au point médian de cette dernière.

La hauteur des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des extensions des constructions à destination d'habitation ne peut excéder la hauteur de la construction principale mesurée au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses ou à l'égout de toiture pour les toitures avec pente.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Un niveau sous combles est autorisé au-dessus de l'égout de toiture ou de l'acrotère. Ce niveau doit s'inscrire dans le volume délimité d'une part par des plans inclinés à 45° dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume.

A – 2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : *l'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts à la circulation publique. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie.*

En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise).

La recherche de la meilleure implantation se fera en tenant compte de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue.

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques.

Dans le secteur Aa, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 15 mètres de la RD 2 et d'au moins 5 mètres des autres voies et emprises publiques.

Dans le secteur Ah, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.

Une autre implantation peut être autorisée en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction d'un bâtiment en s'alignant sur la construction existante.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité (aires de manœuvre de véhicules de transports) ou d'aménagement urbain (carrefour, placettes, etc.).

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

A – 2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

***Définition** : L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites séparatives. Ces dernières correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus.*

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la limite séparative. La distance est mesurée entre la limite et le nu de la façade la plus proche. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite (soit l'égout de toiture ou l'acrotère de la façade principale ou le faîtage en cas de mur pignon), puis le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade.

Dispositions générales

Les constructions sont implantées :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres ;
- soit en limite(s) séparative(s), si la limite est attenante à un terrain bâti.

Une autre implantation peut être admise pour permettre la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes disjointes de la construction principale d'une superficie inférieure ou égale à 15 mètres carrés et dont la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne dépasse pas 2,5 mètres.

Dispositions relatives au patrimoine bâti à préserver

Les nouvelles constructions doivent respecter l'organisation du bâti (sur cour ouverte ou fermée, en "U", "L", etc.) et être implantées dans la continuité du bâti (fermer une cour, être dans le prolongement d'un volume existant, reprendre les implantations des annexes déjà existantes, etc.).

A – 2.1.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

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.

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

A – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

A – 2.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec l'environnement dans lequel il s'inscrit,
- respecter la topographie du terrain sur lequel il est édifié,
- présenter une architecture correspondant à sa fonction.

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

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

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

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

La réglementation qui s'applique aux bâtiments agricoles incluant ceux nécessaires aux CUMA est précisée au paragraphe 2.2.2.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est précisée aux articles 2.2.3 à 2.2.7, sachant que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

A – 2.2.2 BÂTIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLES

Les bâtiments sont constitués de volumes bas, réduits ou fractionnés, s'inspirant le cas échéant du patrimoine bâti environnant, sauf en cas de nécessité technique.

Les matériaux employés doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, notamment le bois, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Lorsqu'elles sont visibles, les toitures doivent présenter une teinte plus sombre que celle des façades.

A – 2.2.3 FAÇADES

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements sont traités avec le même soin.

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Une harmonie doit être recherchée dans le traitement des bâtiments implantés sur un même terrain ou au sein d'une opération d'ensemble.

Les matériaux utilisés doivent notamment :

- s'harmoniser entre eux ;
- présenter un aspect fini : aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester nu ;
- ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (réverbérations ou couleurs vives ou inhabituelles notamment) ;
- permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Les enduits doivent être de préférence lissés, brossés ou talochés.

Les matériaux traditionnels tels que la pierre de taille, la brique d'ornement ou l'enduit à la chaux ne doivent pas être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse de la construction dans l'ambiance chromatique de la rue ou du site.

L'aspect des façades doit respecter les rythmes verticaux (rythmes parcellaires, largeurs, ouvertures...) et horizontaux des façades existantes (ouvertures, chaînages, corniches...).

Les éléments d'architecture en saillie des façades (balcons, oriels, marquises, etc.) sont autorisés, sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les vérandas sont un élément accessoire de la construction, elles doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'appuient. Leur ossature doit être constituée d'éléments fins. Si celle-ci comporte un soubassement en maçonnerie, ce dernier doit être réalisé en harmonie avec les matériaux du bâtiment principal.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être posés entre les tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les branchements et raccordements des constructions aux réseaux sont enterrés ou intégrés aux façades.

Les évacuations des eaux pluviales s'inscrivent dans la composition des façades.

A – 2.2.4 TOITURES ET COUVERTURES

Les constructions principales doivent être surmontées d'une toiture à deux pentes. La pente des toitures doit présenter un angle d'au moins 40°.

Les annexes doivent être surmontées d'une toiture constituée de 1 à 4 pans.

Les toitures-terrasses sont autorisées en complément d'une toiture à double pente ou en jonction de deux volumes plus importants et à condition de présenter un traitement minéral (béton, gravillons) ou végétal.

La couverture des constructions principales et des extensions doit être soit en ardoise, soit en tuile, soit dans un matériau d'aspect semblable. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les installations techniques en toiture (coffrets, conduits et gaines de ventilation, etc.) sont intégrées dans le volume de la toiture ou font l'objet d'un traitement architectural (formes, matériaux, couleurs) limitant leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines.

A – 2.2.5 PERCEMENTS

Les baies doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Les baies qui ne respectent pas ces proportions doivent être divisées en vantaux qui soient plus hauts que larges.

Les lucarnes doivent être proportionnelles aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient. Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

En cas de réhabilitation ou d'extension, les nouvelles baies doivent reprendre les proportions (hauteur /largeur) des ouvertures existantes.

Dans le cas de la transformation d'une grange, l'esprit de la porte existante doit être préservé (paroi menuisée éventuellement percée d'une porte pleine du même matériau, maçonnerie traditionnelle cohérente avec le bâtiment existant, verrière, etc.). Les battants seront autant que possible gardés. En cas de remplacement, un matériau neuf similaire doit être utilisé.

Le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades. Elles doivent respecter une proportion hauteur / largeur minimale de 1,5 pour 1.

A – 2.2.6 ANNEXES

Les bâtiments annexes disjoints de la construction principale doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée. Le bois brut ou peint est autorisé. La teinte choisie doit être neutre et permettre l'intégration de la construction dans son environnement.

A – 2.2.7 LOCAUX TECHNIQUES

Les abris de stockage des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrés dans le bâtiment principal ou dans un local annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés.

Les aires de présentation des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et sont facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

A – 2.2.8 CLÔTURES

Nota : Les travaux d'édification ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux activités agricoles.

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent tenir compte des clôtures existantes de part et d'autre du terrain et de la construction devant laquelle elles viennent s'implanter.

Les clôtures existantes traditionnelles maçonnées en pierre, en moellon ou en brique et les grilles en fer forgé doivent être conservées.

Les clôtures éventuelles doivent être doublées d'une haie composée d'essences locales variées (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,50 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage ajouré doublé d'une haie ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 50 centimètres surmonté par un grillage largement ajouré et doublé d'une haie ou par une grille ouvragée ;
- d'un mur plein, si ce dernier est situé dans le prolongement d'un mur existant.

Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés et regroupés dans un muret maçonné s'inscrivant dans la composition de la clôture.

Clôtures en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1,80 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage ajouré doublé d'une haie ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 50 centimètres surmonté par un grillage largement ajouré et doublé d'une haie ;
- d'un mur plein, si ce dernier est situé dans le prolongement d'un mur existant.

A – 2.2.9 DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER**Volumétrie, façades, toitures et matériaux**

La volumétrie des bâtiments à préserver doit être conservée (volume au sol et toiture).

Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière.

Les extensions (y compris les appentis et vérandas) doivent présenter une volumétrie inférieure à celle du bâtiment principal à préserver et une largeur inférieure à la façade contre laquelle elles sont adossées.

Les réhabilitations et les extensions doivent respecter la composition et le traitement d'origine des façades du bâtiment à préserver (matériaux et modénature).

Pour les constructions anciennes (maçonneries traditionnelles en moellon ou pierre de taille), les enduits seront réalisés à la chaux naturelle mélangée avec des sables locaux.

Pour les constructions plus récentes, la nature des enduits de revêtement devra respecter celle des enduits du bâtiment d'origine (grain, teinte, aspect, etc.) notamment les bétons armés, les enduits ciments peints, etc.

Lorsque la toiture est traditionnelle, la pente existante et les matériaux traditionnels (ardoise naturelle et petite tuile plate) doivent être conservés.

Percements

Les percements existants doivent être conservés et le cas échéant restaurés. Ils peuvent être restitués s'ils ont été modifiés.

La création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.

Ils doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante ou être réalisés sur des façades arrière ou latérales.

Ces percements doivent obligatoirement reprendre les proportions et le rythme des ouvertures existantes et s'intégrer à la composition des façades.

Traitements des abords

Un soin particulier sera accordé à la mise en valeur des abords des bâtiments à préserver identifiés par le règlement graphique du PLU.

Le dispositif d'accès au bâtiment (perron, emmarchement) et les éléments de clôtures (mur, portail, grille, portillon), s'ils sont d'origine, devront être conservés ou restaurés dans leur aspect d'origine. Ils pourront éventuellement être complétés par un dispositif contemporain pour répondre aux normes d'accessibilité et de sécurité en vigueur.

Les surfaces imperméables en pied de mur des constructions anciennes doivent être limitées ou compensées, le cas échéant, par un drain.

A – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A – 2.3.1 ESPACES AFFECTÉS À LA VOIRIE, AU STATIONNEMENT ET AUX CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERRÉES

Les espaces affectés à la voirie, au stationnement et aux constructions semi-enterrées font l'objet d'un traitement soigné.

Les aires de stationnement destinées aux occupants permanents sont localisées dans la mesure du possible de façon à être le moins visible possible depuis les voies et emprises publiques, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les aires de stationnement des véhicules des visiteurs peuvent être localisées entre le bâtiment principal et la voie de desserte. Dans ce cas, l'espace situé en bordure de la voie comporte un traitement paysager (haies mixtes, massifs, plates-bandes) composé d'arbres et d'arbustes choisis parmi des essences locales (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Les aires de stationnement totalisant 10 places ou plus sont séparées par un espace en pleine terre recevant des plantations composées d'arbres et d'arbustes choisis parmi des essences locales (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou des équipements en rez-de-chaussée, attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

A – 2.3.2 ESPACES EXTÉRIEURS AFFECTÉS AU STOCKAGE ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES AGRICOLES

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, notamment végétal, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à la circulation publique et depuis les terrains voisins.

A – 2.3.3 ESPACES EN PLEINE TERRE ET PLANTATIONS

Définition : Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements constituant des obstacles entre le sol, le sous-sol et la nappe phréatique.

Les espaces en pleine terre doivent présenter une emprise et une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations.

Les espaces en pleine terre peuvent associer arbres, arbustes et végétaux couvre-sol.

Les espaces en pleine terre doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface du terrain naturel, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant doivent être conservés ou éventuellement remplacés par des arbres dont le développement à maturité sera équivalent.

Les haies doivent être constituées d'un mélange d'essences locales choisies parmi la liste de végétaux jointe en annexe du dossier de PLU.

Avertissements relatifs aux sols argileux :

La présence de végétaux peut amplifier les dommages subis par les constructions lors de mouvements de terrain liés au gonflement / retrait des sols argileux. Pour plus de précisions se reporter à l'annexe du présent règlement expliquant le risque et les moyens de s'en prémunir.

A – 2.4 STATIONNEMENT

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

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

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé à partir des normes chiffrées par destination indiquées ci-après. Ces normes s'appliquent aussi bien aux constructions nouvelles qu'aux constructions existantes.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

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

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Nombre de places de stationnement automobile à réaliser

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements non aidés :	1 place par logement de 3 pièces ou moins. 2 places par logement de 4 pièces ou plus.
Hébergement hôtelier :	1 place par chambre ou par logement.
Autres destinations :	en fonction de l'importance et des besoins du projet.

Nombre de places de stationnement vélos à réaliser

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements non aidés :	1 emplacement par logement.
Autres destinations :	en fonction de l'importance et des besoins du projet.
La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5 m ² .	

A – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A – 3.1.1 ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Définition : L'accès aux voies ouvertes au public 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 à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies 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. Les accès ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile 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 est la moindre.

Les accès ont une largeur de 3 mètres ou plus.

Aucun accès n'est autorisé le long des RD2 et RD918.

A – 3.1.2 CARACTÉRISTIQUES DES VOIES DESSERVANT LES TERRAINS

Voies ouvertes à la circulation automobile

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 5 m.

Les voies en impasse et celles réalisées en plusieurs étapes sont aménagées de sorte que les véhicules privés (dont poids lourds) et de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc.) puissent faire aisément demi-tour.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La largeur des cheminements piétons / vélos est d'au moins 3 mètres.

A – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A – 3.2.1 EAU POTABLE

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

Rappel : Conformément à la réglementation en vigueur, une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

A – 3.2.2 EAUX USÉES

Tous les bâtiments devront être obligatoirement raccordés au réseau d'assainissement public.

A – 3.2.3 EAUX RÉSIDUAIRES D'ACTIVITÉS

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

A – 3.2.4 EAUX DE PISCINES

L'eau de vidange des piscines est déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, ou à défaut par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

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

A – 3.2.5 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont évacuées vers le réseau public. 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.

Le débit de fuite maximal des rejets d'eaux pluviales vers le réseau public est fixé par la collectivité.

Les eaux issues des aires de stationnement et des voiries doivent subir un traitement approprié avant tout rejet.

A – 3.2.6 AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des terrains par les réseaux de communication numériques.

Zone N

Zone naturelle

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

La zone N comprend principalement les espaces boisés (dont certains sont aménagés en parc) et les prairies qui occupent la vallée de la Choisille et le versant nord du vallon de la Perrée ainsi que les extrémités sud-ouest et sud-est (parcs de la Gagnerie et de la Berrurie) (parc des Grandes Brosses) du territoire communal.

Le règlement de la zone N répond aux objectifs suivants :

- protéger les espaces naturels et forestiers ;
- pérenniser la vocation agricole des espaces actuellement exploités ou présentant un potentiel agricole ;
- permettre la diversification des activités agricoles ;
- maîtriser le développement des hameaux et permettre l'évolution des constructions existantes au sein de ces espaces ;
- prévenir les risques d'inondation dans la vallée de la Choisille.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Le secteur Ne et Nea correspondant à des sites à dominante naturelle accueillant des activités et des équipements culturels et de loisirs ;
- Le secteur Nh regroupant des quartiers et hameaux excentrés présentant une trame végétale développée à préserver ;
- Le secteur Ni correspondant à un site d'activités équestres de loisirs occupant des prairies bordant la vallée de la Choisille au nord de la commune.

Avertissement relatif au risque d'inondation dans la vallée de la Choisille :

Une large partie de la vallée de la Choisille est soumise aux risques d'inondation. Les espaces concernés sont identifiés sur le règlement graphique du PLU. Tout projet de construction ou d'aménagement devra prendre en compte ce risque.

N – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

N – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

Est de plus interdit :

- le comblement des puits, des mares et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).
- la démolition des bâtiments et ensembles patrimoniaux identifiés par le règlement graphique.

N – 1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

N – 1.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises, à condition :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- de pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations destinés à l'exploitation agricole ou forestière ainsi que ceux nécessaires aux CUMA et le changement de destination de constructions existantes vers ces destinations ;

Dès lors qu'ils sont nécessaires à l'activité agricole :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions, destinées à l'habitation ;
- le changement de destination de constructions existantes vers l'habitation ;
- la construction de piscines et de constructions annexes à l'habitation ;

Dès lors qu'ils sont nécessaires à la diversification de l'activité agricole :

- les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations à destination d'activités nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et installations à destination d'hébergement hôtelier de tourisme (à l'exception des résidences services) ;
- le changement de destination de constructions existantes vers ces destinations.

Pour les constructions à destination d'habitation existantes sur la zone :

- la réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées ;
- la construction de piscines et de constructions annexes à l'habitation.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

Sont également admis dans la zone :

Les constructions, installations et ouvrages directement liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont la présence dans la zone est justifiée (châteaux d'eau, équipements ferroviaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets

ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, ouvrages hydrauliques, etc.) à l'exception des parcs photovoltaïques au sol.

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prévues dans le cadre d'un emplacement réservé ou d'une servitude de localisation délimité par le règlement graphique du PLU.

Les affouillements et les exhaussements liés ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone et ceux liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels.

N – 1.2.2 DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE D'INONDATION

Dans le périmètre de la zone inondable de la Choisille représenté sur le règlement graphique du PLU, les constructions nouvelles sont interdites.

Les extensions des habitations existantes existantes et leurs annexes sont autorisées à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et à condition que le bâtiment principal ou l'extension dispose d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée.

N – 1.2.3 DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR Ne

Dans le secteur Ne, seuls sont admis :

- les constructions, installations et ouvrages de services publics ou d'intérêt collectif liés d'une part au fonctionnement du parc de la vallée et d'autre part à celui de l'espace récréatif des Hauts de Maillet.
- les affouillements et les exhaussements liés ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone et ceux liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels.

N – 1.2.4 DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR Nea

Dans le secteur Nea, seuls sont admis :

- les constructions, installations et ouvrages de services publics ou d'intérêt collectif liés au fonctionnement du parc urbain métropolitain des Grandes Brosses.
- les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la sécurité et au fonctionnement des constructions, installations et ouvrages autorisées dans la zone ;
- les affouillements et les exhaussements liés ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone et ceux liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels.

N – 1.2.5 DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR Nh

Dans le secteur Nh, outre les occupations et utilisations autorisées en zone N, sont également admis les extensions des constructions d'hébergement touristique existantes et le changement de destination vers l'hébergement touristique (à l'exception des résidences services) des autres destinations autorisées dans la zone.

N – 1.2.6 DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR NI

Dans le secteur NI, outre les occupations et utilisations autorisées en zone N, sont également admis les constructions, réhabilitations, extensions, surélévations, aménagements et

installations à destination des activités équestres de loisirs (pension et location d'équidés pour l'entraînement ou la promenade, enseignement de l'équitation, organisation de concours, etc.).

N – 1.2.7 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET AUX ZONES HUMIDES À PRÉSERVER

Tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des espaces non bâtis (mares, fossés, haies, boisements) identifiés par le règlement graphique du PLU peut être refusé.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau et des étendues d'eau sont autorisés.

N – 1.2.8 DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Au sein des espaces boisés classés délimité par le règlement graphique du PLU, est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

N – 1.2.9 DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL À PRÉSERVER

Toute construction nouvelle édifiée à proximité d'un élément bâti ou au sein d'un ensemble patrimonial à préserver identifié par le règlement graphique du PLU doit tenir compte de ses caractéristiques architecturales et / ou paysagères (notamment en termes d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux, de teintes, ou de traitement paysager des abords).

Une réhabilitation, une extension ou une surélévation des bâtiments à préserver peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

La démolition des éléments bâtis à préserver peut être autorisée exceptionnellement pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt collectif (équipement public ou infrastructure).

Au sein des ensembles patrimoniaux identifiés par le règlement graphique du PLU, sous réserve de respecter la trame végétale et la composition paysagère actuelle (jardins, parcs, cours, allées etc.), seuls sont autorisés les usages et occupations des sols suivants :

- les annexes et les extensions des constructions existantes ;
- les changements de destination vers l'habitation, les équipements d'intérêt collectif et les services publics et vers l'hébergement hôtelier et touristique ;
- les nouvelles constructions à usage d'équipements publics ;
- les constructions, installations, aménagements nécessaires à la gestion des espaces libres.

Avertissements relatifs aux sols argileux :

La zone N est située en zone d'aléa faible à fort pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de « retrait-gonflement » des argiles. Il convient de se reporter à l'annexe du présent règlement détaillant le risque et les moyens de s'en prémunir.

Secteurs soumis au bruit des infrastructures terrestres :

Les nouvelles constructions situées à proximité des RD 2 et RD 938 doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Un plan en annexe du dossier de PLU précise les secteurs concernés.

N – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

N – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N – 2.1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dispositions générales

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et à son prolongement ni pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont limitées à :

- 35% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 100m² pour les extensions ;
- 35 m² hors piscines pour les annexes.

Dispositions relatives au secteur Ne

L'emprise au sol des extensions et de constructions nouvelles est limitée à 500 m².

Dispositions relatives au secteur Nea

L'emprise au sol des extensions et constructions nouvelles est limitée à 1500 m².

Dispositions relatives au secteur NI

L'emprise au sol des extensions et constructions nouvelles est limitée à 400 m².

Dispositions relatives au secteur Nh

Les extensions des constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont limitées à :

- 40% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 150 m² pour les extensions ;
- 50 m² hors piscines pour les annexes.

N – 2.1.2 HAUTEUR 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 utilisé dans le règlement de la zone (soit l'égout de toit et le faîtage en cas de toiture avec pente, ou l'acrotère en cas de toiture-terrasse).

Les ouvrages techniques (cheminées, dispositifs techniques nécessaires à production d'énergie renouvelables, etc.), les éléments de décor architecturaux et les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au point médian de cette dernière.

La hauteur des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des extensions des autres constructions ne peut excéder la hauteur de la construction principale mesurée au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses ou à l'égout de toiture pour les toitures avec pente.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Un niveau sous combles est autorisé au-dessus de l'égout de toiture ou de l'acrotère. Ce niveau doit s'inscrire dans le volume délimité d'une part par des plans inclinés à 45° dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume.

Dispositions relatives au secteur NI

La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 6 mètres au faîtage.

N – 2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : *l'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts à la circulation publique. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie.*

En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise).

La recherche de la meilleure implantation se fera en tenant compte de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue.

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 10 mètres des voies et emprises publiques.

Dans le secteur Nh, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.

Une autre implantation peut être autorisée en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction d'un bâtiment en s'alignant sur la construction existante.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité (aires de manœuvre de véhicules de transports) ou d'aménagement urbain (carrefour, placettes, etc.) ou pour prévenir le risque d'inondation dans les espaces identifiés par le règlement graphique du PLU.

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

N – 2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Définition : L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites séparatives. Ces dernières correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus.

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la limite séparative. La distance est mesurée entre la limite et le nu de la façade la plus proche. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite (soit l'égout de toiture ou l'acrotère de la façade principale ou le faîtage en cas de mur pignon), puis le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade.

Dispositions générales

Les constructions sont implantées :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres ;
- soit en limite(s) séparative(s), si la limite est attenante à un terrain bâti.

Une autre implantation peut être admise pour permettre la réhabilitation, la surélévation ou l'extension de bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes disjointes de la construction principale d'une superficie inférieure ou égale à 15 mètres carrés et dont la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne dépasse pas 2,5 mètres.

Dispositions relatives au patrimoine bâti à préserver

Les nouvelles constructions doivent respecter l'organisation du bâti (sur cour ouverte ou fermée, en "U", "L", etc.) et être implantées dans la continuité du bâti (fermer une cour, être dans le prolongement d'un volume existant, reprendre les implantations des annexes déjà existantes, etc.).

N – 2.1.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

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.

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

N – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

N – 2.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec l'environnement dans lequel il s'inscrit,

- respecter la topographie du terrain sur lequel il est édifié,
- présenter une architecture correspondant à sa fonction.

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

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

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

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

La réglementation qui s'applique aux bâtiments agricoles incluant ceux nécessaires aux CUMA est précisée au paragraphe 2.2.2.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est précisée aux articles 2.2.3 à 2.2.7, sachant que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

N – 2.2.2 BÂTIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLES

Les bâtiments sont constitués de volumes bas, réduits ou fractionnés, s'inspirant le cas échéant du patrimoine bâti environnant, sauf en cas de nécessité technique.

Les matériaux employés doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, notamment le bois, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Lorsqu'elles sont visibles, les toitures doivent présenter une teinte plus sombre que celle des façades.

N – 2.2.3 FAÇADES

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements sont traités avec le même soin.

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Une harmonie doit être recherchée dans le traitement des bâtiments implantés sur un même terrain ou au sein d'une opération d'ensemble.

Les matériaux utilisés doivent notamment :

- s'harmoniser entre eux ;
- présenter un aspect fini : aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester nu ;
- ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (réverbérations ou couleurs vives ou inhabituelles notamment) ;
- permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Les enduits doivent être de préférence lissés, brossés ou talochés.

Les matériaux traditionnels tels que la pierre de taille, la brique d'ornement ou l'enduit à la chaux ne doivent pas être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse de la construction dans l'ambiance chromatique de la rue ou du site.

L'aspect des façades doit respecter les rythmes verticaux (rythmes parcellaires, largeurs, ouvertures...) et horizontaux des façades existantes (ouvertures, chaînages, corniches...).

Les éléments d'architecture en saillie des façades (balcons, oriels, marquises, etc.) sont autorisés, sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les vérandas sont un élément accessoire de la construction, elles doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'appuient. Leur ossature doit être constituée d'éléments fins. Si celle-ci comporte un soubassement en maçonnerie, ce dernier doit être réalisé en harmonie avec les matériaux du bâtiment principal.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être posés entre les tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les branchements et raccordements des constructions aux réseaux sont enterrés ou intégrés aux façades.

Les évacuations des eaux pluviales s'inscrivent dans la composition des façades.

N – 2.2.4 TOITURES ET COUVERTURES

Les constructions principales doivent être surmontées d'une toiture à deux pentes. La pente des toitures doit présenter un angle d'au moins 40°.

Les annexes doivent être surmontées d'une toiture constituée de 1 à 4 pans.

Les toitures-terrasses sont autorisées en complément d'une toiture à double pente ou en jonction de deux volumes plus importants et à condition de présenter un traitement minéral (béton, gravillons) ou végétal.

La couverture des constructions principales et des extensions doit être soit en ardoise, soit en tuile, soit dans un matériau d'aspect semblable. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Les installations techniques en toiture (coffrets, conduits et gaines de ventilation, etc.) sont intégrées dans le volume de la toiture ou font l'objet d'un traitement architectural (formes, matériaux, couleurs) limitant leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines.

N – 2.2.5 PERCEMENTS

Les baies doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Les baies qui ne respectent pas ces proportions doivent être divisées en vantaux qui soient plus hauts que larges.

Les lucarnes doivent être proportionnelles aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient. Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

En cas de réhabilitation ou d'extension, les nouvelles baies doivent reprendre les proportions (hauteur / largeur) des ouvertures existantes.

Dans le cas de la transformation d'une grange, l'esprit de la porte existante doit être préservé (paroi menuisée éventuellement percée d'une porte pleine du même matériau, maçonnerie traditionnelle cohérente avec le bâtiment existant, verrière, etc.). Les battants seront autant que possible gardés. En cas de remplacement, un matériau neuf similaire doit être utilisé.

Le nombre de baies doit être limité et réparti sur différentes façades. Elles doivent respecter une proportion hauteur / largeur minimale de 1,5 pour 1.

N – 2.2.6 ANNEXES

Les bâtiments annexes disjoints de la construction principale doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée. Le bois brut ou peint est autorisé. La teinte choisie doit être neutre et permettre l'intégration de la construction dans son environnement.

N – 2.2.7 LOCAUX TECHNIQUES

Les abris de stockage des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrés dans le bâtiment principal ou dans un local annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés.

Les aires de présentation des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et sont facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

N – 2.2.8 CLÔTURES

Nota : Les travaux d'édification ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

Les règles ci après ne s'appliquent pas aux activités agricoles ou forestières.

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent tenir compte des clôtures existantes de part et d'autre du terrain et de la construction devant laquelle elles viennent s'implanter.

Les clôtures existantes traditionnelles maçonnées en pierre, en moellon ou en brique et les grilles en fer forgé doivent être conservées.

Les clôtures éventuelles doivent être doublées d'une haie composée d'essences locales variées (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,50 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage ajouré doublé d'une haie ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 50 centimètres surmonté par un grillage largement ajouré et doublé d'une haie ou par une grille ouvragée ;
- d'un mur plein, si ce dernier est situé dans le prolongement d'un mur existant.

Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés et regroupés dans un muret maçonné s'inscrivant dans la composition de la clôture.

Clôtures en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1,80 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage ajouré doublé d'une haie ;
- d'un muret d'une hauteur maximale de 50 centimètres surmonté par un grillage largement ajouré et doublé d'une haie ;
- d'un mur plein, si ce dernier est situé dans le prolongement d'un mur existant.

N – 2.2.9 DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER***Volumétrie, façades, toitures et matériaux***

La volumétrie des bâtiments à préserver doit être conservée (volume au sol et toiture).

Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière.

Les extensions (y compris les appentis et vérandas) doivent présenter une volumétrie inférieure à celle du bâtiment principal à préserver et une largeur inférieure à la façade contre laquelle elles sont adossées.

Les réhabilitations et les extensions doivent respecter la composition et le traitement d'origine des façades du bâtiment à préserver (matériaux et modénature).

Pour les constructions anciennes (maçonneries traditionnelles en moellon ou pierre de taille), les enduits seront réalisés à la chaux naturelle mélangée avec des sables locaux.

Pour les constructions plus récentes, la nature des enduits de revêtement devra respecter celle des enduits du bâtiment d'origine (grain, teinte, aspect, etc.) notamment les bétons armés, les enduits ciments peints, etc.

Lorsque la toiture est traditionnelle, la pente existante et les matériaux traditionnels (ardoise naturelle et petite tuile plate) doivent être conservés.

Percements

Les percements existants doivent être conservés et le cas échéant restaurés. Ils peuvent être restitués s'ils ont été modifiés.

La création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures.

Ils doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante ou être réalisés sur des façades arrière ou latérales.

Ces percements doivent obligatoirement reprendre les proportions et le rythme des ouvertures existantes et s'intégrer à la composition des façades.

Traitements des abords

Un soin particulier sera accordé à la mise en valeur des abords des bâtiments à préserver identifiés par le règlement graphique du PLU.

Le dispositif d'accès au bâtiment (perron, emmarchement) et les éléments de clôtures (mur, portail, grille, portillon), s'ils sont d'origine, devront être conservés ou restaurés dans leur aspect d'origine. Ils pourront éventuellement être complétés par un dispositif contemporain pour répondre aux normes d'accessibilité et de sécurité en vigueur.

Les surfaces imperméables en pied de mur des constructions anciennes doivent être limitées ou compensées, le cas échéant, par un drain.

N – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N – 2.3.1 ESPACES AFFECTÉS À LA VOIRIE, AU STATIONNEMENT ET AUX CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERRÉES

Les espaces affectés à la voirie, au stationnement et aux constructions semi-enterrées font l'objet d'un traitement soigné.

Les aires de stationnement destinées aux occupants permanents sont localisées dans la mesure du possible de façon à être le moins visible possible depuis les voies et emprises publiques, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les aires de stationnement des véhicules des visiteurs peuvent être localisées entre le bâtiment principal et la voie de desserte. Dans ce cas, l'espace situé en bordure de la voie comporte un traitement paysager (haies mixtes, massifs, plates-bandes) composé d'arbres et d'arbustes choisis parmi des essences locales (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Les aires de stationnement totalisant 10 places ou plus sont séparées par un espace en pleine terre recevant des plantations composées d'arbres et d'arbustes choisis parmi des essences locales (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou des équipements en rez-de-chaussée, attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

N – 2.3.2 ESPACES EXTÉRIEURS AFFECTÉS AU STOCKAGE ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES AGRICOLES OU FORESTIERS

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, notamment végétal, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à la circulation publique et depuis les terrains voisins.

N – 2.3.3 ESPACES EN PLEINE TERRE ET PLANTATIONS

***Définition** : Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements constituant des obstacles entre le sol, le sous-sol et la nappe phréatique.*

Les espaces en pleine terre doivent présenter une emprise et une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations.

Les espaces en pleine terre peuvent associer arbres, arbustes et végétaux couvre-sol.

Les espaces en pleine terre doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface du terrain naturel, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les arbres existants dont l'état sanitaire est satisfaisant doivent être conservés ou éventuellement remplacés par des arbres dont le développement à maturité sera équivalent.

Les haies doivent être constituées d'un mélange d'essences locales choisies parmi la liste de végétaux jointe en annexe du dossier de PLU.

Avertissements relatifs aux sols argileux :

La présence de végétaux peut amplifier les dommages subis par les constructions lors de mouvements de terrain liés au gonflement / retrait des sols argileux. Pour plus de précisions

se reporter à l'annexe du présent règlement expliquant le risque et les moyens de s'en prémunir.

N – 2.4 STATIONNEMENT

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

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

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé à partir des normes chiffrées par destination indiquées ci-après. Ces normes s'appliquent aussi bien aux constructions nouvelles qu'aux constructions existantes.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

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

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Nombre de places de stationnement automobile à réaliser

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements non aidés :	1 place par logement de 3 pièces ou moins. 2 places par logement de 4 pièces ou plus.
Hébergement hôtelier :	1 place par chambre ou par logement.
Autres destinations :	en fonction de l'importance et des besoins du projet.

Nombre de places de stationnement vélos à réaliser

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements non aidés :	1 emplacement par logement.
Autres destinations :	en fonction de l'importance et des besoins du projet.

La surface minimale d'un emplacement vélo est de 1,5 m².

N – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

N – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

N – 3.1.1 ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Définition : L'accès aux voies ouvertes au public 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 à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies 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. Les accès ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile 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 est la moindre.

Les accès ont une largeur de 3 mètres ou plus.

Aucun accès n'est autorisé le long des RD2 et RD918.

N – 3.1.2 CARACTÉRISTIQUES DES VOIES DESSERVANT LES TERRAINS

Voies ouvertes à la circulation automobile

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 5 m.

Les voies en impasse et celles réalisées en plusieurs étapes sont aménagées de sorte que les véhicules privés (dont poids lourds) et de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc.) puissent faire aisément demi-tour.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La largeur des cheminements piétons / vélos est d'au moins 3 mètres.

N – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N – 3.2.1 EAU POTABLE

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

Rappel : Conformément à la réglementation en vigueur, une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

N – 3.2.2 EAUX USÉES

Tous les bâtiments devront être obligatoirement raccordés au réseau d'assainissement public.

N – 3.2.3 EAUX RÉSIDUAIRES D'ACTIVITÉS

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

N – 3.2.4 EAUX DE PISCINES

L'eau de vidange des piscines est déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, ou à défaut par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

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

N – 3.2.5 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont évacuées vers le réseau public. 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.

Le débit de fuite maximal des rejets d'eaux pluviales vers le réseau public est fixé par la collectivité.

Les eaux issues des aires de stationnement et des voiries doivent subir un traitement approprié avant tout rejet.

N – 3.2.6 AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des terrains par les réseaux de communication numériques.