



Ville de Ballan-Miré

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Modification n°5

Règlement

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL METROPOLITAIN DE TOURS MÉTROPOLE
VAL DE LOIRE DU 29 JANVIER 2018 :



Pour le Président
Le Vice-Président délégué,
Christian GATARD
Christian GATARD

SOMMAIRE

ZONE UA.....3
ZONE UB..... 15
ZONE UC 29
ZONE UD 43
ZONE UL 55
ZONE US..... 63
ZONE UV..... 73
ZONE UX..... 83
ZONE UY..... 95
ZONE UZ..... 107
ZONE 1AU 121
ZONE 1AUZ..... 133
ZONE AUH..... 146
ZONE AUY 158
ZONE A 169
ZONE N 181
ZONE NI 193

ZONE UA

La zone urbaine : UA

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UA correspond au centre ancien constitué principalement d'un bâti traditionnel.

Le centre est organisé en étoile à partir de la place de l'église, le long des anciennes rues. La rue du Commerce fait le lien avec l'ancienne route de Chinon et le quartier de la gare, elle participe au centre ancien.

L'implantation des constructions est plutôt dense avec des implantations majoritairement à l'alignement de voirie et en limites séparatives.

Cependant, la hauteur des constructions est assez faible et dépasse rarement RDC+1+C. La rue du Commerce est marquée par des murs en bordure de la voie et quelques grandes propriétés sont occupées par des équipements.

Définition :

*Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...*

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain

Dans les zones de **terrains argileux**,

- des fondations adaptées sont nécessaires.
- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

UA-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- le stationnement des caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, etc. ;
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

UA-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

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

La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement, lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain.

UA-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

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

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

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

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

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

Pour les autres constructions, la largeur d'accès minimale est de 4 mètres pour les constructions comportant un seul logement et de 6 mètres pour les constructions comportant deux logements ou plus.

2. Voirie

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

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

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Eaux résiduaires d'activités

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

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

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

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UA-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul compris entre 0 et 1 mètre ;
- soit en s'alignant sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain contigu,
- soit avec un recul minimal de 6 mètres.

Dans le cas d'un recul, un élément d'architecture ou de composition (mur, grille ...) doit souligner l'alignement.

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

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

Définitions :

Limites séparatives :

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

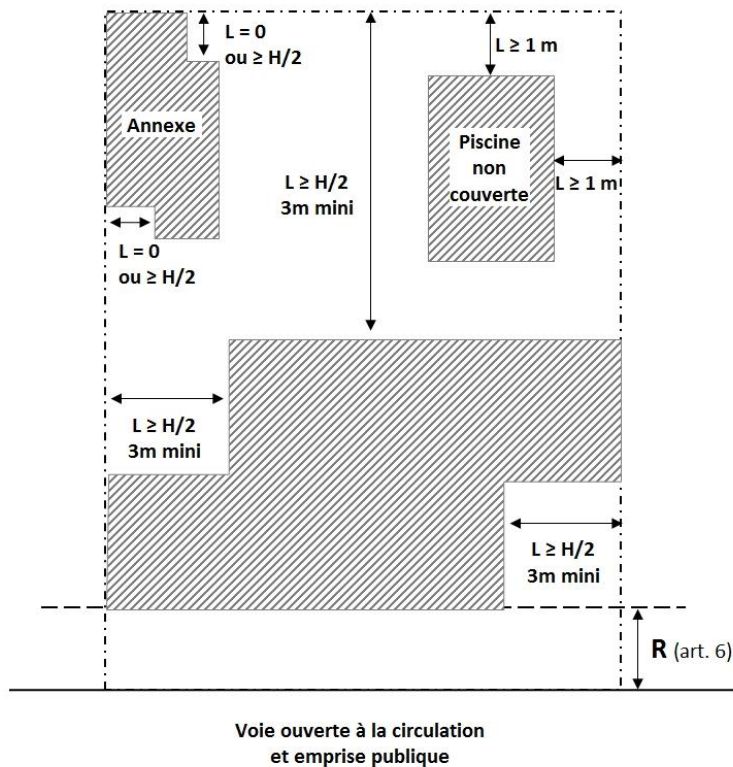
Limites séparatives latérales :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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

Schéma UA-7



- - - - Limite séparative

▨ Construction nouvelle

L = distance du retrait à l'implantation des constructions

D = distance des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées (cf. schéma AU-7) :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) ;
- soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment.

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, la distance minimale s'applique à chaque terrain issu de la division.

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

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

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

UA-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

UA-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

La hauteur maximale des constructions est de :

- 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse ;
- 9 mètres au faîtage en cas de toiture avec pente(s) ;

Une hauteur différente peut être admise, si celle-ci n'excède pas celle du bâtiment voisin le plus proche.

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

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- s'intégrer dans le caractère de la rue,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

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

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations 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 ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France ;
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...);
- des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'activités et leurs annexes

1. Volumétrie

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

2. Adaptation au sol

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

3. Façades

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être sobres et traités avec le même soin. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

4. Toitures

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

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

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

Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.

Les terrasses inaccessibles et les toitures-terrasses doivent être végétalisées. Celles-ci sont prises en compte dans le calcul des espaces libres en pleine terre à réaliser pour tout terrain recevant une construction (voir article 13).

5. Percements

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

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

6. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Les clôtures sur voie doivent participer au caractère de la rue et à l'aspect minéral du centre ancien. Une conception discrète doit être recherchée.

La hauteur maximale de la clôture (excepté les piliers, les portails, etc.) est de 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

7. Les annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc.

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'intègrent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

9. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les coffrets techniques

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

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

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

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé à proximité de l'opération ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité 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.

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

Normes de stationnement des véhicules automobiles

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements locatifs Financés par l'État	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés aucune place de stationnement n'est exigée.
Logements non aidés	1 place pour les logements d'une pièce. 2 places pour les logements de deux pièces et plus,
Activités	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² . Pour les commerces d'une surface inférieure ou égale à 100 m ² aucune place n'est exigée.
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos.

Les emplacements pour les cycles doivent être d'accès aisé (en rez-de-chaussée, avec rampe, sans escaliers...).

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements	1 emplacement (1,5 m ²) par logement.
Activités	1 emplacement (1,5 m ²) pour 100 m ² .
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

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

Définitions :

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

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés en sous-sol ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 25% d'espaces libres en pleine terre. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions déjà présentes sur le terrain à la date du 2 juillet 2015 (approbation de la modification n°2 du PLU).

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces libres en pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture pour 1 m² d'espaces libres en pleine terre.

Les revêtements minéraux (voie d'accès, cheminements, aire de stationnement) n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts en pleine terre à réaliser.

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

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la

modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Les parkings doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m².

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

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.

Pour les haies, un mélange d'essences locales est à privilégier (voir liste des végétaux recommandés jointe en annexe du dossier de PLU).

La commune étant concernée par les mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

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

Non réglementé.

ZONE UB

La zone urbaine : UB

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UB correspond aux extensions du centre existantes ou futures.

Ces extensions commencées dans les années 80 comprennent notamment la nouvelle mairie, sa place et les opérations de logements voisines (petits collectifs RDC+3) au Nord de la rue du Général Leclerc ainsi que la rive Sud de cette rue qui n'a pas encore connu de renforcement de son tissu urbain.

Elles comprennent aussi :

- les équipements réalisés à l'occasion de la ZAC des Prés qui participent aussi de la centralité par leur rôle rassembleur.
- quelques opérations de logements de cette opération plus denses ou qui vont être amenées à évoluer prochainement.
- les abords de la rue des Acacias, ses immeubles locatifs sociaux et l'extrémité Sud de l'avenue Mermoz.
- l'opération récente des Petites Hérisnières et les terrains compris entre celle-ci et la rue du Commerce.
- les terrains à l'articulation du centre-ville, de la RD751c amenée à devenir un boulevard urbain et du quartier gare. **La majeure partie de ces terrains sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation.**
- rue du Point du Jour, quelques pavillons forment une enclave dans le centre-ville.

Une petite centralité est prévue à l'entrée de l'accès au centre-ville par la RD127 à partir du village des Vallées. Le terrain concerné (la Saggerie) est aussi couvert par une orientation d'aménagement. Il est classé en **UBa** pour la partie non soumise au risque d'inondation et en **UBai** pour la partie soumise à un risque d'inondation d'aléa faible.

Définition :

*Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...*

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

Dans les zones de **terrains argileux**,

- des fondations adaptées sont nécessaires.
- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

UB-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, etc. ;
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

UB-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

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

Les programmes de logements (excepté les opérations de réhabilitation) sont autorisés à condition de comprendre une part de logements locatifs sociaux de :

- 20% minimum pour les opérations de 5 à 20 logements,
- 30% minimum pour les opérations de plus de 20 logements.

La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant.

Dans **le secteur UBa**, les opérations de logements devront comporter un minimum de 30% de logements sociaux.

Dans le secteur UBai, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (postes de refoulement, ...) et d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables ;
- les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens ;
- les constructions et installations de loisirs ou de tourisme (hôtellerie exclue), non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, les activités commerciales qui leur sont directement associées ;
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables ...). Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement ;
- les plans d'eau, étangs et affouillements ;
- les clôtures ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, postes de transformation électrique, etc. ;
- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables ;
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.

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

1. Accès

Définition :

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être

autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Pour les autres constructions, la largeur d'accès minimale est de 4 mètres pour les constructions comportant un seul logement et de 6 mètres pour les constructions comportant deux logements ou plus.

2. Voirie

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

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

Excepté pour les voiries mixtes ne comportant pas de trottoir, la largeur minimale d'emprise des voies est de 8 mètres.

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Eaux résiduaires d'activités

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

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

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

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UB-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit en s'alignant sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain contigu ;
- soit avec un recul minimal de 6 mètres.

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

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

Définitions :

Limites séparatives :

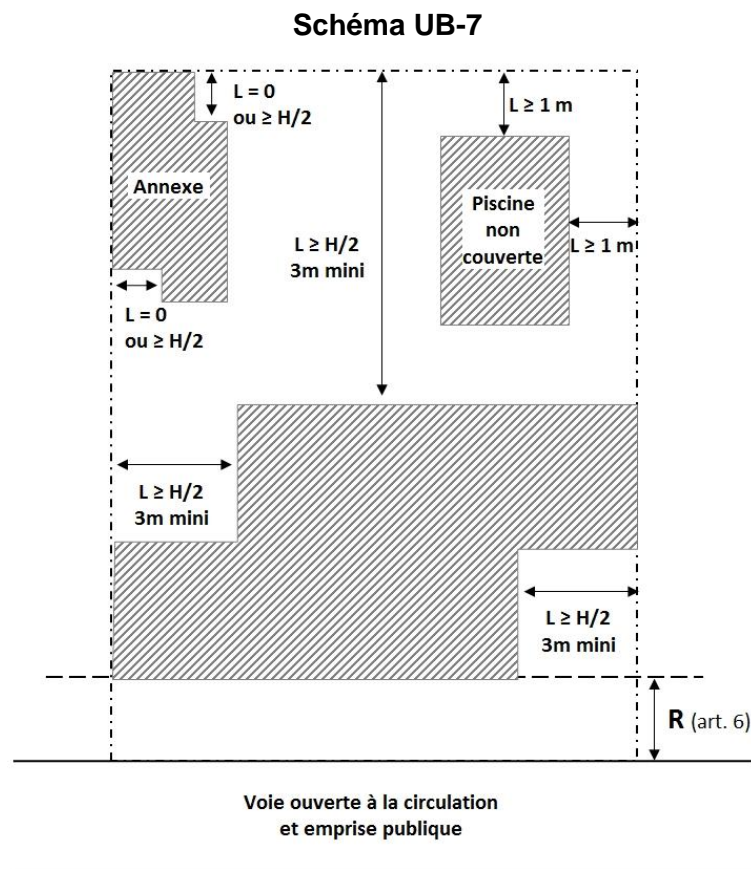
Il s'agit des limites du terrain. Elles sont contigües avec une autre propriété publique ou privée.

Limites séparatives latérales :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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



--- Limite séparative

▨ Construction nouvelle

L = distance du retrait à l'implantation des constructions

D = distance des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées (voir schéma UB-7 ci-contre) :

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

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment.

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

Dans le **secteur UBa**, l'implantation en limites séparatives n'est pas autorisée. Le recul minimal doit être au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, la distance minimale s'applique à chaque terrain issu de la division.

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

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

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

UB-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

*Dans le **secteur UBai**, l'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).*

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 UBai**, l'emprise au sol est limitée à 10% de la superficie du terrain.

UB-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

La hauteur maximale des constructions est de :

- 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse ;
- 14 mètres au faîtage en cas de toiture avec pente(s).

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

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- s'intégrer dans le caractère de la rue,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

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

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations 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,
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles,
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France,
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 123-1-5 7°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).
- des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'activités et leurs annexes

1. Volumétrie

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

2. Adaptation au sol

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

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être sobres et traités avec le même soin. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

4. Toitures

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

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

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

Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.

NB : La végétalisation des toitures terrasses est recommandée. Celles-ci sont prises en compte dans le calcul des espaces libres en pleine terre à réaliser pour tout terrain recevant une construction (voir article 13).

5. Percements

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

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

6. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Les clôtures sur voie sont constituées soit par :

- un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ;
- une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- une haie vive ;
- un mur est possible, si ce dernier prolonge un mur existant.

La hauteur maximale de la clôture est de 1,5 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour créer un accès ou construire un bâtiment à l'alignement.

7. Les annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc.

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'intègrent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

9. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les coffrets techniques

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

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

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

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé à proximité de l'opération ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité 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.

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

Normes de stationnement des véhicules automobiles

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements locatifs Financés par l'État	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés, aucune place de stationnement n'est exigée.
Logements non aidés	2 places par logement.
Activités	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² . Pour les commerces d'une surface inférieure ou égale à 100 m ² aucune place n'est exigée.
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos.

Les emplacements pour les cycles doivent être d'accès aisé (en rez-de-chaussée, avec rampe, sans escaliers...).

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements	1 emplacement (1,5 m ²) par logement.
Activités	1 emplacement (1,5 m ²) pour 100 m ² .
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

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

Définitions :

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

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés en sous-sol ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 35% d'espaces libres en pleine terre. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions déjà présentes sur le terrain à la date du 2 juillet 2015 (approbation de la modification n°2 du PLU).

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces libres en pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture pour 1 m² d'espaces libres en pleine terre.

Les revêtements minéraux (voie d'accès, cheminements, aire de stationnement) n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts en pleine terre à réaliser.

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

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Les parkings doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m².

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

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. Pour les haies, un mélange d'essences locales est à privilégier.

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

La commune étant concernée par les mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

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

Non réglementé.

ZONE UC

La zone urbaine : UC

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UC comprend l'ensemble des quartiers à dominante pavillonnaire. Il s'agit de la majeure partie des extensions urbaines de la commune :

- des quartiers urbanisés sous forme d'opérations d'ensemble comme la ZAC des Prés ou les lotissements du quartier du Lac.
- des quartiers qui se sont développés avec la juxtaposition de petites opérations de différentes périodes, la construction au coup par coup le long des voies et la présence de bâtiments plus anciens d'origine rurale ou de témoins des premières constructions pavillonnaires. Ces quartiers connaissent déjà une densification principalement par comblement des dents creuses, des fonds de jardins et des cœurs d'îlots.
- deux secteurs de développement excentrés : l'un autour du hameau de Miré, l'autre, Les Vallées, à l'intersection de la vallée du Cher et de la route d'accès au centre-ville.

Une partie du hameau des Vallées est soumis à un risque d'inondation d'aléa faible. De ce fait il n'est pas prévu de renforcer l'urbanisation de ce petit **secteur UCi**.

Définition :

Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, etc.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

Dans les zones de **terrains argileux** :

- des fondations adaptées sont nécessaires,
- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

Dans les zones de présence de **cavités souterraines**, le risque de mouvements de terrain doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

UC-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, etc.
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

Dans dans le **secteur UCi**, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

UC-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

À l'exception de celles interdites à l'article 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,
- être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- dans le **secteur UCi**, respecter les prescriptions du PPRI.

La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant.

Les programmes de logements (excepté les opérations de réhabilitation) sont autorisés à condition de comprendre une part de logements locatifs sociaux de 20% minimum pour les opérations de 5 logements et plus.

Dans le **secteur UCi**, seules sont autorisées :

- pour les constructions ayant une existence juridique, des extensions attenantes ou non ;
- la surélévation des constructions d'habitation qui ne comportent pas déjà un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues devant conduire à doter ces constructions d'un tel étage possédant des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des occupants en cas d'inondation ;
- la reconstruction des bâtiments sinistrés régulièrement autorisés ;
- la reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, agricoles) et de service, le nouveau bâtiment pouvant occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité ;
- le changement de destination d'une construction existante en habitation uniquement s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues et doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants.

Dans le **secteur UCi**, les constructions nouvelles à usage d'habitation listées ci-dessus devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues doté d'ouverture suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

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

1. Accès

Définition :

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

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

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

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

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

Pour les autres constructions, la largeur d'accès minimale est de 4 mètres pour les constructions comportant un seul logement et de 6 mètres pour les constructions comportant deux logements ou plus.

2. Voirie

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

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

Excepté pour les voiries mixtes ne comportant pas de trottoir, la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles est de 8 mètres.

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Eaux résiduaires d'activités

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

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

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

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UC-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées soit :

- avec un recul minimal de 3 mètres,
- en s'alignant sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain contigu.

Le long de la RD751, le recul minimal est de 40 mètres par rapport à l'axe de la voie.

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

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

Définitions :

Limites séparatives :

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

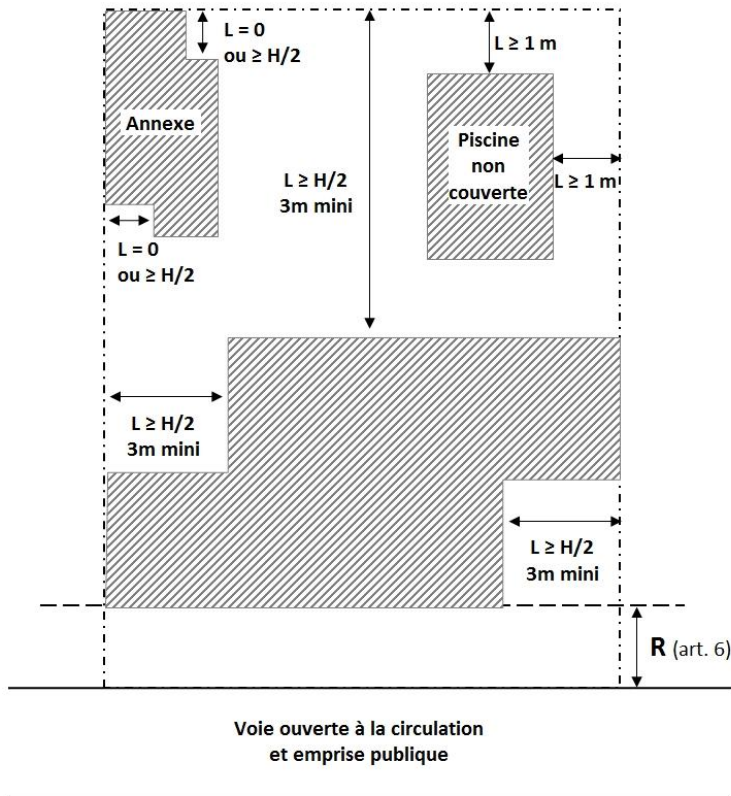
Limites séparatives latérales :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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

Schéma UC-7



- - - - Limite séparative

▨ Construction nouvelle

 L = distance du retrait à l'implantation des constructions D = distance des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées (voir schéma UC-7) :

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

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment.

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, la distance minimale s'applique à chaque terrain issu de la division.

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

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

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

UC-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

*Dans le **secteur UCi**, l'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents, etc.).*

L'emprise au sol maximale des constructions est de 50% de la superficie du terrain.

UC-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

La hauteur maximale des constructions est de :

- 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ;
- 9 mètres au faîtage, en cas de toiture avec pente(s).

La hauteur des constructions en cœur d'îlot est limitée à celle de la construction voisine la plus proche.

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

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- **être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,**
- **s'intégrer dans le caractère de la rue,**
- **respecter le terrain sur lequel il est édifié.**

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

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations 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.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France,
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 123-1-5 7°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).
- des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'activités et leurs annexes

1. Volumétrie

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

2. Adaptation au sol

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

3. Façades

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être sobres et traités avec le même soin. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les matériaux de remplissage (par exemple, le parpaing) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

4. Toitures

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

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

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

Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.

NB : La végétalisation des toitures terrasses est recommandée. Celles-ci sont prises en compte dans le calcul des espaces libres en pleine terre à réaliser pour tout terrain recevant une construction (voir article 13).

5. Percements

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

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

6. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Les clôtures sur voie sont constituées soit par :

- un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ;
- une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- une haie vive ;
- un mur est possible, si ce dernier prolonge un mur existant.

La hauteur maximale de la clôture est de 1,5 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour créer un accès ou construire un bâtiment à l'alignement.

7. Les annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc.

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'intègrent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

9. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les coffrets techniques

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

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

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

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé à proximité de l'opération ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité 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.

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

Normes de stationnement des véhicules automobiles

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements locatifs Financés par l'État	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés aucune place de stationnement n'est exigée.
Logements non aidés	2 places par logement.
Activités	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² . Pour les commerces d'une surface inférieure ou égale à 100 m ² aucune place n'est exigée.
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos.

Les emplacements pour les cycles doivent être d'accès aisé (en rez-de-chaussée, avec rampe, sans escaliers...).

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements	1 emplacement (1,5 m ²) par logement.
Activités	1 emplacement (1,5 m ²) pour 100 m ² .
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

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

Définitions

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

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés en sous-sol ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 40% d'espaces libres en pleine terre. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions déjà présentes sur le terrain à la date du 2 juillet 2015 (approbation de la modification n°2 du PLU).

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces libres en pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture pour 1 m² d'espaces libres en pleine terre.

Les revêtements minéraux (voie d'accès, cheminements, aire de stationnement) n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts en pleine terre à réaliser.

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

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Les parkings doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m².

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

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.

Pour les haies, un mélange d'essences locales est à privilégier.

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

La commune étant concernée par les mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

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

Non réglementé.

ZONE UD

La zone urbaine : UD

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UD comprend deux espaces dont le caractère verdoyant est dominant et doit être préservé, voir renforcé. Il s'agit :

- à Miré, d'un espace faiblement construit intégré à une continuité verte entre un espace agricole au Sud et les espaces boisés du golf. Ces terrains présentent aussi l'intérêt de marquer une pause dans le rythme d'urbanisation entre le bourg et le hameau de Miré.
- du quartier de la Haute Lande, où l'urbanisation s'est développée de façon individuelle dans un espace boisé. Cet espace est situé sur la progression vers l'entrée de ville en venant de la RD7 par la rue des Carnaux. Un espace boisé et classé le sépare du début de l'urbanisation du bourg.

Définition :

Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, etc.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

Dans les zones de **terrains argileux** :

- des fondations adaptées sont nécessaires,
- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

UD-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, etc.
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

UD-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

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

UD-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité

doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Pour les autres constructions, la largeur d'accès minimale est de 4 mètres pour les constructions comportant un seul logement et de 6 mètres pour les constructions comportant deux logements ou plus.

2. Voirie

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

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

Excepté pour les voiries mixtes ne comportant pas de trottoir, la largeur minimale d'emprise des voies est de 8 mètres.

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

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

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Eaux résiduaires d'activités

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

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur. Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UD-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance **d'au moins 7 mètres** des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, le recul minimal s'applique à chaque terrain issu de la division.

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

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

Définitions :

Limites séparatives :

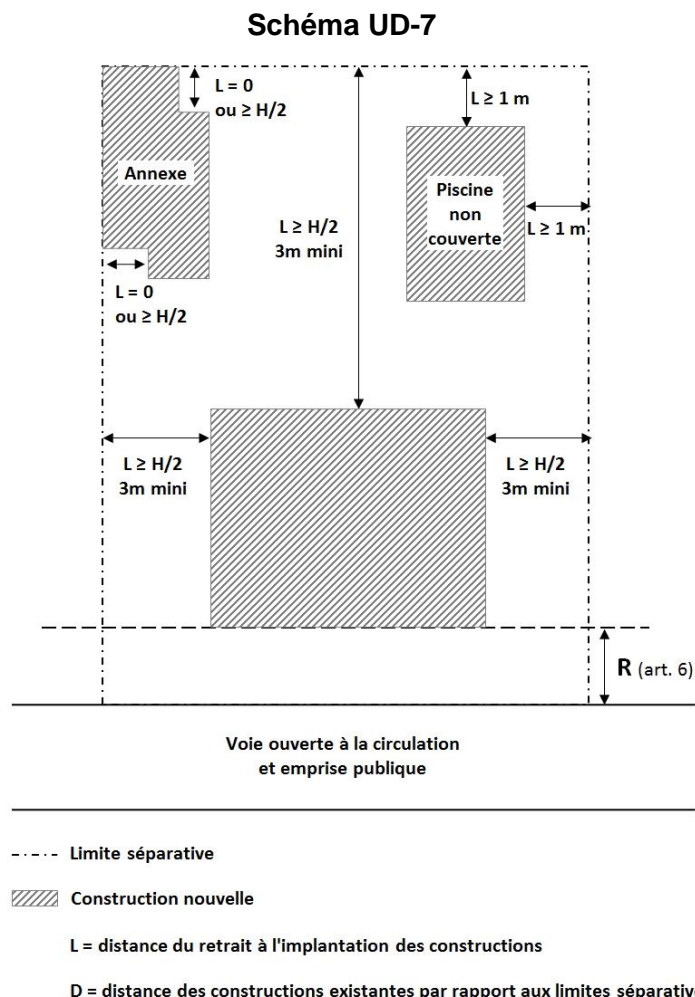
Il s'agit des limites du terrain. Elles sont contiguës avec une autre propriété publique ou privée.

Limites séparatives latérales :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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



Les constructions doivent être implantées (voir schéma UD-7) à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère doivent être implantés :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment.

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, la distance minimale s'applique à chaque terrain issu de la division.

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

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

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

UD-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions existantes et projetées est fixée à 20% de la surface totale du terrain.

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'emprise au sol maximale s'applique à chaque terrain issu de la division.

UD-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

La hauteur maximale des constructions est de :

- 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ;
- 9 mètres au faîtage, en cas de toiture avec pente(s).

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

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

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

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations 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.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France,
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).
- des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'activités et leurs annexes

1. Adaptation au sol

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

2. Façades

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être sobres et traités avec le même soin. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing, etc.) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

3. Toitures

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

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps.

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

Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.

NB : La végétalisation des toitures terrasses est recommandée. Celles-ci sont prises en compte dans le calcul des espaces libres en pleine terre à réaliser pour tout terrain recevant une construction (voir article 13).

4. Percements

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

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

5. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Les clôtures sur voie sont constituées soit par :

- un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive ;
- une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive ;
- une haie vive ;
- un mur est possible, si ce dernier prolonge un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour créer un accès ou construire un bâtiment annexe.

La hauteur maximale de la clôture est de 1,5 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

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

6. Les annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc.

7. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'intègrent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

8. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

9. Les coffrets techniques

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

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

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

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé à proximité de l'opération ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité 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.

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

Normes de stationnement des véhicules automobiles

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements locatifs Financés par l'État	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés, aucune place de stationnement n'est exigée.
Logements non aidés	2 places par logement.

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Activités	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² . Pour les commerces d'une surface inférieure ou égale à 100 m ² aucune place n'est exigée.
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos.

Les emplacements pour les cycles doivent être d'accès aisé (en rez-de-chaussée, avec rampe, sans escaliers...).

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements	1 emplacement (1,5 m ²) par logement.
Activités	1 emplacement (1,5 m ²) pour 100 m ² .
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

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

Définitions :

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

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés en sous-sol ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 60% d'espaces libres en pleine terre. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions déjà présentes sur le terrain à la date du 2 juillet 2015 (approbation de la modification n°2 du PLU).

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces libres en pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture pour 1 m² d'espaces libres en pleine terre.

Les revêtements minéraux (voie d'accès, cheminements, aire de stationnement) n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts en pleine terre à réaliser.

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

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Les parkings doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m².

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

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.

Pour les haies, un mélange d'essences locales est à privilégier.

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

La commune étant concernée par les mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

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

Non réglementé.

ZONE UL

La zone urbaine : UL

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UL correspond à des équipements de sports et de loisirs.

Les équipements concernés sont les suivants :

- le centre équestre des Carnaux ;
- le camping ;
- le centre de loisirs "le Clos de la Mignardière" ;
- la base nautique ;
- le centre de loisirs de la Haye ;
- l'espace destiné à des équipements sportifs, au lieu-dit "La Taillerie".

Pour ces différents sites, l'objectif est de permettre l'évolution des équipements existants.

Définition :

*Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...*

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

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

- *des fondations adaptées sont nécessaires,*
- *il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.*

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

UL-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Sont admises, à condition de :

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

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations liées aux activités de tourisme, de loisirs ou sportives présentes sur chacun des sites à la date d'approbation du PLU,
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure,
- la démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant.

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

1. Accès

Définition :

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

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

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

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

2. Voirie

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

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

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

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

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Eaux résiduaires d'activités

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

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

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

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

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

Non réglementé.

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

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées soit :

- avec un recul minimal de 6 mètres,
- en s'alignant sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain contigu.

Le long de la RD751, le recul minimal est de 40 mètres par rapport à l'axe de la voie.

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

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

Définitions :

Limites séparatives :

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

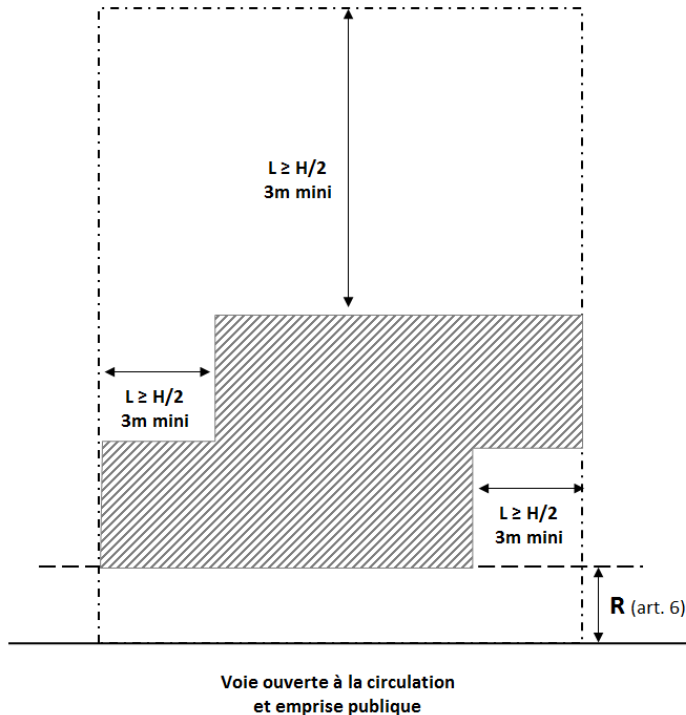
Limites séparatives latérales :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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

Schéma UL-7



--- Limite séparative

▨ Construction nouvelle

L = distance du retrait à l'implantation des constructions

D = distance des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limite(s) séparative(s) latérale(s),
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

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

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 123-1-5 7°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

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

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

Le stationnement des vélos doit être prévu et correspondre aux besoins de l'opération.

UL-ARTICLE 13 :

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

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

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

Les parkings doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m².

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.

Pour les haies, un mélange d'essences locales est à privilégier.

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

La commune étant concernée par les mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

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

Non réglementé.

ZONE US

La zone urbaine : US

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone US correspond aux établissements à caractère social, sanitaire ou de sécurité qui sont situés au Sud de la RD751.

Les équipements concernés sont les suivants :

- L'IEM Charlemagne,
- Le centre de rééducation cardiaque de Bois Gibert,
- Le centre régional basse vision,
- Le foyer d'accueil médicalisé et maison d'accueil spécialisée pour adultes handicapés moteur,
- Le centre de formation du SDIS,
- Le captage d'eau potable de la Bonnetière (secteur USf).

Sur ces différents sites, l'objectif est de permettre l'évolution des équipements présents.

La zone comprend aussi d'autres terrains destinés à accueillir d'autres établissements ayant un caractère semblable, dans le prolongement des derniers bâtiments construits par la Mutualité d'Indre-et-Loire.

Définition :

*Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...*

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

Dans les zones de **terrains argileux** :

- des fondations adaptées sont nécessaires.
- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

US-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

US-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises, à condition :

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

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à caractère sanitaire, sociale ou de sécurité et les activités complémentaires nécessaires.
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure,
- dans le **secteur USf**, les ouvrages, installations et constructions nécessaires au captage d'eau potable.

US-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

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

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

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

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

2. Voirie

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

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

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

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

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Eaux résiduaires d'activités

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

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur. Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

US-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées soit :

- avec un recul minimal de 10 mètres,
- en s'alignant sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain contigu.

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

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

Définitions :

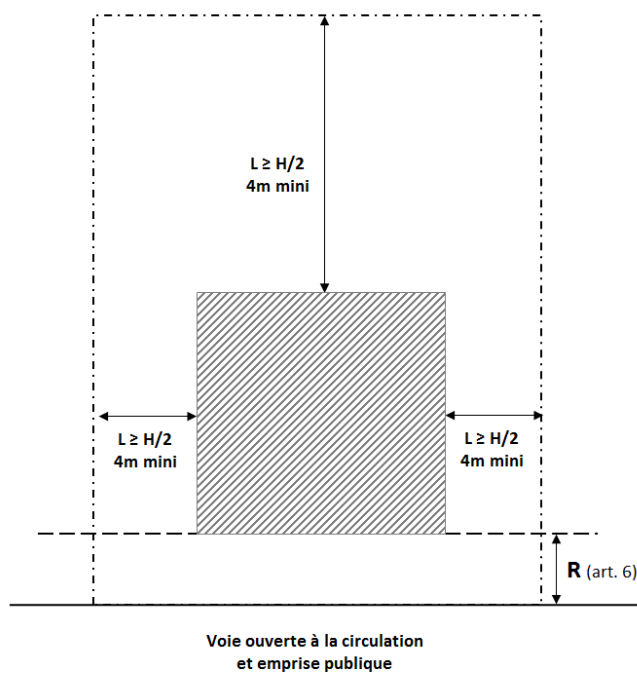
Limites séparatives :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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

Schéma US-7



--- Limite séparative

▨ Construction nouvelle

L = distance du retrait à l'implantation des constructions

D = distance des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

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

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

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

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

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé à proximité de l'opération ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité 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.

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

Normes de stationnement des véhicules automobiles

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements locatifs Financés par l'État	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés, aucune place de stationnement n'est exigée.
Logements non aidés	2 places par logement.
Activités	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² . Pour les commerces d'une surface inférieure ou égale à 100 m ² aucune place n'est exigée.
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos.

Les emplacements pour les cycles doivent être d'accès aisé (en rez-de-chaussée, avec rampe, sans escaliers...).

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements	1 emplacement (1,5 m ²) par logement.
Activités	1 emplacement (1,5 m ²) pour 100 m ² .
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

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

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

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

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

Les parkings doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m².

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.

Pour les haies, un mélange d'essences locales est à privilégier.

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

La commune étant concernée par les mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

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

Non réglementé.

ZONE UV

La zone urbaine : UV

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UV correspond à l'opération de village-vacances en cours de réalisation.

Définition :

Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

Dans les zones de **terrains argileux** :

- des fondations adaptées sont nécessaires.
- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

UV-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Sont admises, à condition :

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

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations liées à la réalisation du village vacances,
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

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

1. Accès

Définition :

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

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

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

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

2. Voirie

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

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

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur. Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

UV-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul minimal de 10 mètres,
- soit en s'alignant sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain contigu.

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

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

Définitions :

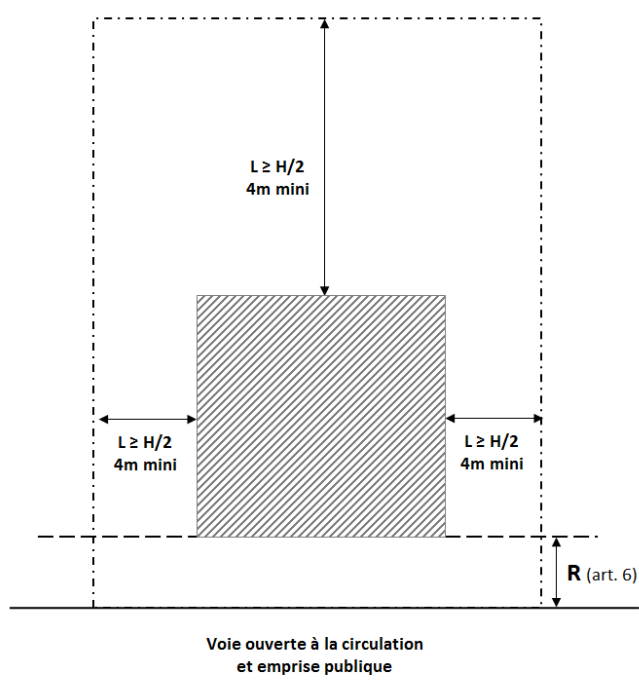
Limites séparatives :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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

Schéma UV-7



--- Limite séparative

▨ Construction nouvelle

L = distance du retrait à l'implantation des constructions

D = distance des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

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

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

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

UV-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

UV-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

La hauteur maximale des constructions est de :

- 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ;
- 9 mètres au faîtage, en cas de toiture avec pente(s).

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

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

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

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations 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,
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles,

- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes

1. Volumétrie

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

2. Adaptation au sol

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

3. Façades

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être sobres et traités avec le même soin. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

4. Toitures

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

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

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

Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.

5. Percements

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

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

6. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de haies vives diversifiées éventuellement doublées d'un grillage ou d'une grille.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

La hauteur maximale de la clôture (excepté les piliers, les portails ...) est de 1,50 mètre.

7. Les annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc.

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'intègrent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

9. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les coffrets techniques

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

UV-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules par logement est de 2 places.

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé à proximité de l'opération ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité 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.

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

Le stationnement des vélos doit être prévu et correspondre aux besoins de l'opération. Il doit être aménagé dans un local fermé lorsqu'il sert à plusieurs logements.

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

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

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

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

Les parkings doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m².

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.

Pour les haies, un mélange d'essences locales est à privilégier.

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

La commune étant concernée par les mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

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

Non réglementé.

ZONE UX

La zone urbaine : UX

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UX correspond à l'ensemble du site d'activités de la Châtaigneraie.

Cette zone a été constituée ces dernières années à partir d'une petite zone d'activités située initialement à l'extérieur du tissu urbain. Aujourd'hui, elle s'étend de part et d'autre de la RD751c, ancienne route nationale reliant Tours et Chinon.

Cette zone a pour vocation d'accueillir des activités économiques diversifiées. Elle comporte aussi quelques constructions à usage résidentiel. Il s'agit de quelques noyaux d'habitat anciens et récents et d'un immeuble de logements sociaux destinés initialement à l'hébergement de jeunes en apprentissage.

Définition :

Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, etc.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

Dans les zones de **terrains argileux** :

- des fondations adaptées sont nécessaires.
- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

UX-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, commercial et de bureaux,
- les aires de stockage de produits destinées à la vente ou à l'exposition,
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,
- les antennes relais sur pylône,
- le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activités,
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

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

1. Accès

Définition :

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

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

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

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

Aucun accès individuel n'est autorisé sur la RD751c.

2. Voirie

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

La largeur minimale d'emprise des voies est de 14 mètres dont 7 mètres de chaussée.

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

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Eaux résiduaires d'activités

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

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UX-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- à 45 mètres minimum de l'axe de la RD751,
- à 25 mètres de l'axe RD751c,
- avec un recul minimal de 7 mètres pour les autres voies.

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

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

Définitions :

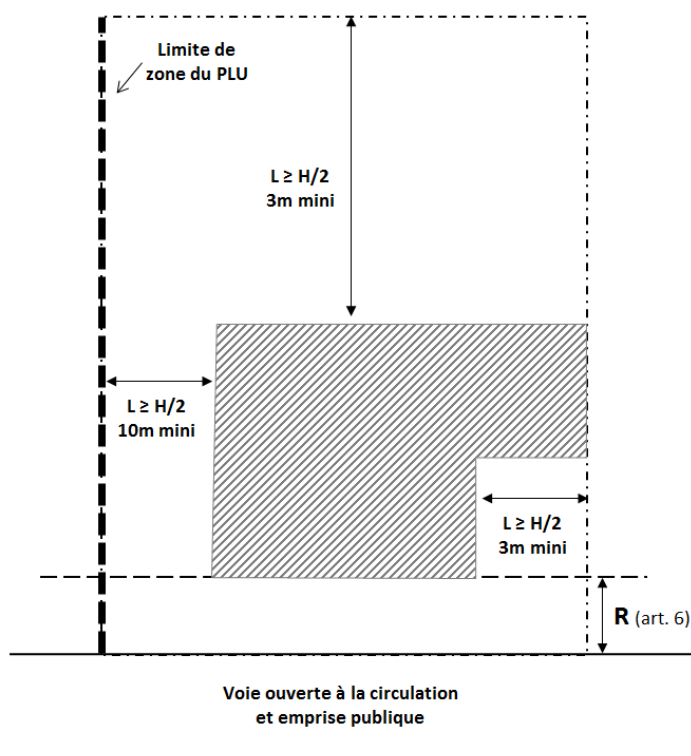
Limites séparatives :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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

SCHEMA UX-7



- - - - Limite séparative

▨ Construction nouvelle

L = distance du retrait à l'implantation des constructions

D = distance des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées en limite(s) séparative(s) si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie.

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

En limite de zone d'activités, la construction en limite séparative est interdite. Toute construction devra avoir un recul par rapport à cette limite au moins égal à sa demi-hauteur avec un minimum de 10 mètres.

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

UX-ARTICLE 8 :

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

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

UX-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol maximale des constructions est de 60% de la superficie du terrain. Cette emprise au sol ne comprend pas, lorsqu'ils sont extérieurs aux bâtiments, les dispositifs ou appareillages externes nécessaires à la bonne marche de l'activité.

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

UX-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

La hauteur maximale est de 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

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

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations 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,
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

Les bâtiments à usage d'habitation

Les locaux à usage d'habitation doivent être intégrés dans le corps du bâtiment d'activités.

Les bâtiments d'activités

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Pour les bâtiments implantés le long de la RD751c, le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la voie.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

Les installations techniques en toiture doivent ne pas être visibles ou faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

Pour les bâtiments implantés le long de la RD751c, les annexes doivent être créées sur la façade opposée à cette voie.

Les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Les clôtures

Les clôtures sont facultatives. Elles sont avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

Les clôtures sur voie doivent être constituées soit par :

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

La plantation d'une haie vive pour doubler la clôture est obligatoire le long de la RD751c.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à l'établissement considéré, les clôtures doivent être à claire-voie et ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres, cette hauteur est de 1,5 mètre le long de la RD751c.

En limite séparative, la plantation de haies vives de part et d'autre de la clôture est obligatoire sur une longueur d'au moins 20 mètres à partir de la voie.

Les clôtures ne doivent pas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

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

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

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé à proximité de l'opération ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité 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.

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

Normes de stationnement des véhicules automobiles

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements locatifs Financés par l'État	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés, aucune place de stationnement n'est exigée.
Logements non aidés	2 places par logement.
Activités	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² . Pour les commerces d'une surface inférieure ou égale à 100 m ² aucune place n'est exigée.
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos.

Les emplacements pour les cycles doivent être d'accès aisé (en rez-de-chaussée, avec rampe, sans escaliers...).

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements	1 emplacement (1,5 m ²) par logement.
Activités	1 emplacement (1,5 m ²) pour 100 m ² .
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

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

Définitions :

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

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés en sous-sol ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 20 % d'espaces libres en pleine terre. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions déjà présentes sur le terrain à la date du 2 juillet 2015 (approbation de la modification n°2 du PLU).

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces libres en pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture pour 1 m² d'espaces libres en pleine terre.

Les revêtements minéraux (voie d'accès, cheminements, aire de stationnement) n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts en pleine terre à réaliser.

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

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage doivent être plantées d'arbres de haute tige et traitées intégralement en espaces verts.

Pour les bâtiments situés le long de la RD751c, les espaces libres résultant du retrait par rapport à cette voie doivent être majoritairement traités en espaces verts, sans arbres de haute tige. Ce retrait ne peut recevoir ni parking, ni dépôt de matériaux ou de produits, ni panneaux publicitaires.

Les parkings doivent être plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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.

Pour les haies, un mélange d'essences locales est à privilégier.

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

La commune étant concernée par les mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

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

Non réglementé.

ZONE UY

La zone urbaine : UY

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UY correspond à la 1ère tranche réalisée de la zone d'activités "Carrefour en Touraine". Cette zone a pour vocation d'accueillir des activités économiques diversifiées.

Elle est insérée au sein d'un vaste site d'activités dont la majeure partie est classée en zone d'urbanisation future (zone AUJ).

Définition :

Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain

Dans les zones de **terrains argileux** :

- des fondations adaptées sont nécessaires,
- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

UY- ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, commercial et de bureaux,
- les aires de stockage de produits destinés à la vente ou à l'exposition,
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,
- les antennes relais sur pylône,
- le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activités,
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

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

1. Accès

Définition :

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

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

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

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

2. Voirie

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

La largeur minimale d'emprise des voies nouvelles est de 14 mètres dont 7 mètres de chaussée.

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

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Eaux résiduaires d'activités

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

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UY-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 10 mètres par rapport à l'espace public le long de la RD8 et de part et d'autre de l'entrée dans la zone,
- avec un recul minimal de 7 mètres pour les autres voies.

Les portails doivent être implantés avec un recul permettant l'emplacement linéaire d'un véhicule entre la bordure de chaussée et le portail, soit 6 mètres minimum pour les véhicules légers et 20 mètres minimum pour les poids lourds.

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

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

Définitions :

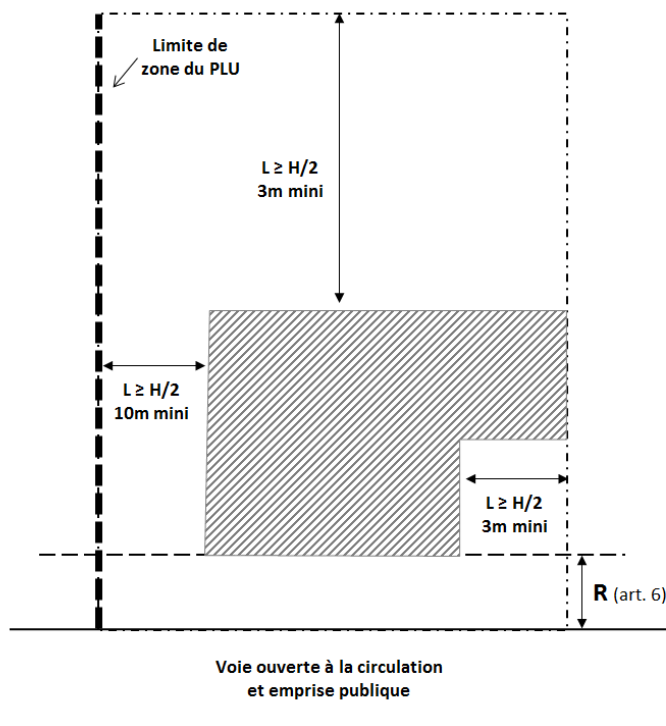
Limites séparatives :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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

Schéma UY-7



- - - - Limite séparative

▨ Construction nouvelle

L = distance du retrait à l'implantation des constructions

D = distance des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées en limite(s) séparative(s) si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie.

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

En limite de zone d'activités, la construction en limite séparative est interdite.

Toute construction devra avoir un recul par rapport à cette limite au moins égal à sa demi-hauteur avec un minimum de 10 mètres.

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

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

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

**UY - ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol maximale des constructions est de 50% de la superficie du terrain. Cette emprise au sol ne comprend pas, lorsqu'ils sont extérieurs aux bâtiments, les dispositifs ou appareillages externes nécessaires à la bonne marche de l'activité.

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

**UY - ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

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

La hauteur maximale est de 15 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

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

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- **être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,**
- **respecter le terrain sur lequel il est édifié.**

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations 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,
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

Les bâtiments à usage d'habitation

Les locaux à usage d'habitation doivent être intégrés dans le corps du bâtiment d'activités.

Les bâtiments d'activités

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement.

Les façades situées le long de la RD8 et celle donnant sur l'entrée de la zone doivent faire l'objet d'un traitement de grande qualité.

Les façades principales doivent donner sur les voies et faire l'objet d'un traitement privilégié.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les couleurs doivent avoir une dominante grise.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

Les bâtiments de longueur importante doivent être redécoupés tous les 50 ou 60 mètres avec constitution de décrochés (ou de creux) avec différence de matériaux ou de couleur.

Les angles des bâtiments doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné et devront participer à l'affirmation d'une architecture "contemporaine".

Les installations techniques en toiture doivent ne pas être visibles ou faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

Les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Les clôtures

Les clôtures sont facultatives. Elles sont avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.

Les clôtures sur voie doivent être constituées soit par :

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

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à l'établissement considéré, les clôtures doivent être à claire-voie et ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres.

En limite séparative, la plantation de haies vives de part et d'autre de la clôture est obligatoire sur une longueur d'au moins 20 mètres à partir de la voie.

Les clôtures ne doivent pas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

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

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

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé à proximité de l'opération ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité 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.

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

Normes de stationnement des véhicules automobiles

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements locatifs Financés par l'État	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés, aucune place de stationnement n'est exigée.
Logements non aidés	2 places par logement.
Activités	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² . Pour les commerces d'une surface inférieure ou égale à 100 m ² aucune place n'est exigée.
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos.

Les emplacements pour les cycles doivent être d'accès aisé (en rez-de-chaussée, avec rampe, sans escaliers...).

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements	1 emplacement (1,5 m ²) par logement.
Activités	1 emplacement (1,5 m ²) pour 100 m ² .
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

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

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

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés en sous-sol ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 20 % d'espaces libres en pleine terre. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions déjà présentes sur le terrain à la date du 2 juillet 2015 (approbation de la modification n°2 du PLU).

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces libres en pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture pour 1 m² d'espaces libres en pleine terre.

Les revêtements minéraux (voie d'accès, cheminements, aire de stationnement) n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts en pleine terre à réaliser.

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

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules, à leur stationnement ou au stockage doivent être plantées d'arbres de haute tige et traitées intégralement en espaces verts.

Les parkings doivent être plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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.

Pour les haies, un mélange d'essences locales est à privilégier.

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

La commune étant concernée par les mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

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

Non réglementé.

ZONE UZ

La zone urbaine : UZ

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UZ correspond aux secteurs YA (à l'exception des terrains situés dans la partie Sud du secteur de "La Salle") et YB de la ZAC de la Pasqueraie.

Le tissu urbain est constitué de maisons individuelles isolées ou accolées et de collectifs.

La zone UZ comporte deux secteurs :

- le **secteur UZa** qui correspond à la partie la plus dense du quartier. Il est constitué d'immeubles de logements collectifs ;
- le **secteur UZb**, secteur d'habitat ancien en continuité du centre-ville, autorisant des formes urbaines plus compactes que sur le reste de la zone UZ.

Définition :

*Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...*

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

*Dans les zones de **terrains argileux**,*

- *des fondations adaptées sont nécessaires,*
- *il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.*

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

UZ-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- le stationnement des caravanes.
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, etc.
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- les antennes-relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité.
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

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

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

- d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- 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.

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

1. Accès

Définition :

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

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité

doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait (plan incliné à 5% de longueur 5 mètres) par rapport à l'alignement. La pente de la rampe ne dépassera pas 17%.

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

2. Voirie

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

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

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Eaux résiduaires d'activités

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

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur. Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UZ-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

Ce recul est de 6 mètres le long de **la rue Ronsard**.

En cas de garage en sous-sol, le recul minimal est de 10 mètres.

Dans le **secteur UZa**, les constructions doivent être implantées en limite de voirie ou avec un recul minimal de 3 mètres.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux chemins piétonniers et aux espaces verts.

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

Dans le cas d'une construction à l'angle de deux voies, une des limites sera assimilée à une limite séparative.

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

Définitions :

Limites séparatives :

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

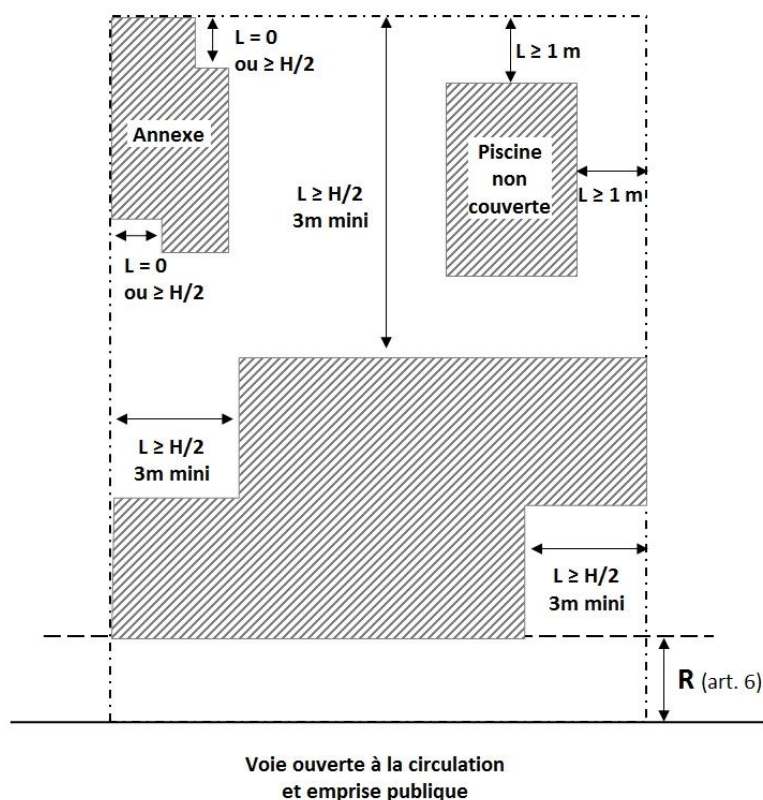
Limites séparatives latérales :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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

Schéma UZ-7



Les constructions doivent être implantées :

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

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment.

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

--- Limite séparative

▨ Construction nouvelle

L = distance du retrait à l'implantation des constructions

D = distance des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, la distance minimale s'applique à chaque terrain issu de la division.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions réalisées dans le secteur UZb.

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

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

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

UZ-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol maximale est de 50% de la superficie du terrain. Elle est de 40% pour les **secteurs UZa**.

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

UZ-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

La hauteur maximale des constructions est de :

- 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ;
- 9 mètres au faîtage, en cas de toiture avec pente(s).

Dans le **secteur UZa**, la hauteur maximale est de :

- 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ;
- 14 mètres au faîtage, en cas de toiture avec pente(s).

Dans le **secteur UZb**, la hauteur maximale est de :

- 7,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ;
- 11 mètres au faîtage, en cas de toiture avec pente(s).

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

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- s'intégrer dans le caractère de la rue,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

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

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations 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,
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles,
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France,
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures, etc.).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'activité et leurs annexes

1. Volumétrie

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

2. Adaptation au sol

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

3. Façades

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être sobres et traités avec le même soin. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

4. Toitures

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

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

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

Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.

NB : La végétalisation des toitures-terrasses est recommandée. Celles-ci sont prises en compte dans le calcul des espaces libres en pleine terre à réaliser pour tout terrain recevant une construction (voir article 13).

5. Percements

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

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

6. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Les clôtures sur voie sont constituées :

- soit d'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, implantées en retrait d'une haie champêtre. La clôture ne doit pas être visible depuis le domaine public lorsque la haie a atteint sa taille adulte ;
- soit d'un muret implanté à l'alignement d'une hauteur maximale de 1 mètre. Ces murets intégreront les coffrets de raccordement aux réseaux publics, les boîtes aux lettres ainsi que les piliers des portails et portillons éventuels. Leur hauteur maximale est de 1,50 mètre.

7. Les annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc.

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'intègrent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

9. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les coffrets techniques

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

UZ-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé à proximité de l'opération ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité 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.

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

Normes de stationnement des véhicules automobiles

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements locatifs Financés par l'État	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés, aucune place de stationnement n'est exigée.

Logements non aidés	3 places par logement. Dans le secteur UZa : 1 place pour les logements d'une ou deux pièces. 2 places pour les logements de trois pièces et plus. Dans le secteur UZb : 1 place pour les logements d'une ou deux pièces. 1,5 place pour les logements de trois pièces et plus.
Activités	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² . Pour les commerces d'une surface inférieure ou égale à 100 m ² aucune place n'est exigée.
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos.

Les emplacements pour les cycles doivent être d'accès aisé (en rez-de-chaussée, avec rampe, sans escaliers...).

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements	1 emplacement (1,5 m ²) par logement.
Activités	1 emplacement (1,5 m ²) pour 100 m ² .
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

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

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

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés en sous-sol ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 40% d'espaces libres en pleine terre. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions déjà présentes sur le terrain à la date du 2 juillet 2015 (approbation de la modification n°2 du PLU).

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces libres en pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture pour 1 m² d'espaces libres en pleine terre.

Les revêtements minéraux (voie d'accès, cheminements, aire de stationnement) n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts en pleine terre à réaliser.

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

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Les parkings doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m².

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

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.

Pour les haies, un mélange d'essences locales est à privilégier.

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

La commune étant concernée par les mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

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

Non réglementé.

ZONE 1AU

La zone urbaine : 1AU

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone 1AU correspond à un secteur destiné à être urbanisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Il s'agit d'un secteur à vocation principale résidentielle au lieu-dit "la Savatterie".

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement.

Définition :

*Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...*

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

*Dans les zones de **terrains argileux**,*

- des fondations adaptées sont nécessaires,*
- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.*

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

1AU-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes,
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles,
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine,
- les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité,
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

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

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

- de faire l'objet d'une opération couvrant l'ensemble du secteur,
- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.
- les programmes de logements sont autorisés à condition de comprendre une part de logements locatifs sociaux de 20% minimum.

1AU-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

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

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, 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 publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité

doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2. Voirie

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

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

Excepté pour les voiries mixtes ne comportant pas de trottoir, la largeur minimale d'emprise des voies nouvelles est de 8 mètres.

1AU-ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Eaux résiduaires d'activités

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

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur. Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

1AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

1AU-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres.

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

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

Définitions :

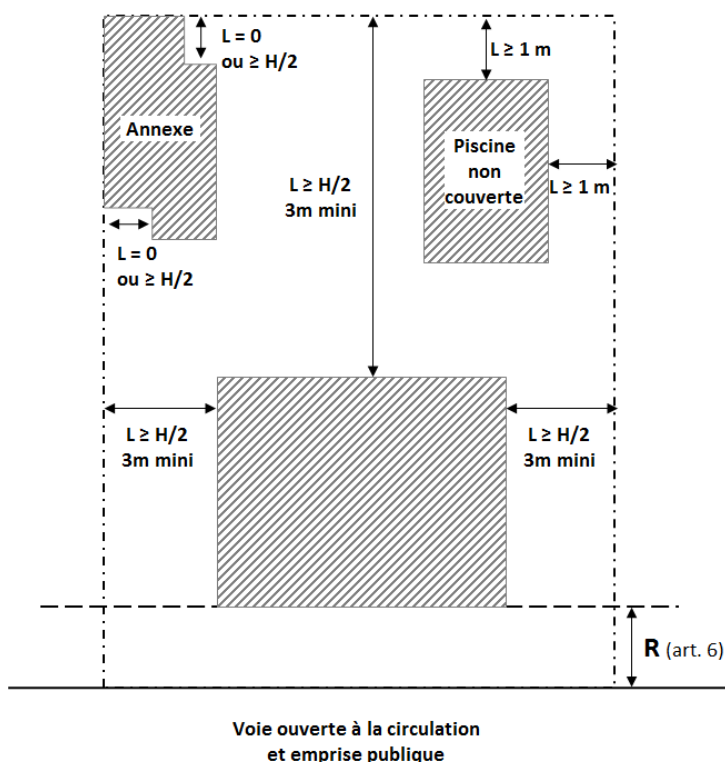
Limites séparatives :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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

SCHEMA 1AU-7



Les constructions doivent être implantées (voir schéma 1AU-7) à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère doivent être implantés :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment.

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

- - - Limite séparative

▨ Construction nouvelle

L = distance du retrait à l'implantation des constructions

D = distance des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

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

1AU-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

1AU-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

1AU-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

La hauteur maximale des constructions est de :

- 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ;
- 9 mètres au faîtage, en cas de toiture avec pente(s).

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

1AU-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- s'intégrer dans le caractère de la rue,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

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

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations 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,
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles,
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'activité et leurs annexes*1. Volumétrie*

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

2. Adaptation au sol

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

3. Façades

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être sobres et traités avec le même soin. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les matériaux de remplissage (par exemple, le parpaing) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

4. Toitures

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

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

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

Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.

NB : La végétalisation des toitures terrasses est recommandée. Celles-ci sont prises en compte dans le calcul des espaces libres en pleine terre à réaliser pour tout terrain recevant une construction (voir article 13).

5. Percements

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

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

6. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de haies vives diversifiées éventuellement doublée d'un grillage ou d'une grille.

La hauteur maximale de la clôture (excepté les piliers, les portails ...) est de 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

7. Les annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc.

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'intègrent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

9. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les coffrets techniques

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

1AU-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé à proximité de l'opération ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité 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.

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

Normes de stationnement des véhicules automobiles

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements locatifs Financés par l'État	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés aucune place de stationnement n'est exigée.
Logements non aidés	2 places par logement.
Activités	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² . Pour les commerces d'une surface inférieure ou égale à 100 m ² aucune place n'est exigée.
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos.

Les emplacements pour les cycles doivent être d'accès aisé (en rez-de-chaussée, avec rampe, sans escaliers...).

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements	1 emplacement (1,5 m ²) par logement.
Activités	1 emplacement (1,5 m ²) pour 100 m ² .
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

1AU-ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Définitions :

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

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés en sous-sol ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 40% d'espaces libres en pleine terre.

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces libres en pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture pour 1 m² d'espaces libres en pleine terre.

Les revêtements minéraux (voie d'accès, cheminements, aire de stationnement) n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts en pleine terre à réaliser.

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

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Les parkings doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m².

Les espaces verts et les espaces collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

Pour les haies, un mélange d'essences locales est à privilégier.

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

La commune étant concernée par les mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

1AU-ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE 1AUZ

La zone urbaine : 1AUZ

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone 1AUZ correspond à la dernière tranche de la ZAC de la Pasqueraie destinée à accueillir, au lieu-dit la Salle, un nouveau quartier à vocation dominante résidentielle venant compléter et diversifier l'offre d'habitat communale et communautaire.

La zone 1AUZ est l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Définition :

Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

Dans les zones de **terrains argileux**,

- des fondations adaptées sont nécessaires,
- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

1AUZ - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, etc. ;
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- les antennes-relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;

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

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

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

- d'être compatible avec le caractère général de la zone ;
- d'être desservies par les voies et réseaux internes à la zone ;
- de s'inscrire dans le schéma général d'aménagement défini par l'orientation d'aménagement et de programmation ;
- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages.

Le programme d'habitat de la zone 1AUZ devra comporter à terme 25% de logements locatifs sociaux.

1AUZ - ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

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

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

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

Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait (plan incliné à 5% de longueur 5 mètres) par rapport à l'alignement. La pente de la rampe ne dépassera pas 17%.

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

2. Voirie

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

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

1AUZ - ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Eaux résiduelles d'activités

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

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur. Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

3. Réseaux divers

Les réseaux nécessaires à toute occupation et utilisation du sol (y compris les réseaux de communications numériques) doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

1AUZ - ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (disposition abrogée par la loi ALUR du 24 mars 2014).

1AUZ - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

À l'intérieur des marges de recul, sont exclusivement autorisées tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite des voies ou emprises publiques ;
- soit en recul des voies ou emprises publiques (R) avec un minimum de 1 m.

Une implantation différente peut être admise :

- pour harmoniser l'implantation d'une séquence le long d'une voie ou d'une emprise publique ;
- pour créer des vues vers l'intérieur des îlots ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de tenir compte de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.

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

Définitions :

Limites séparatives :

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

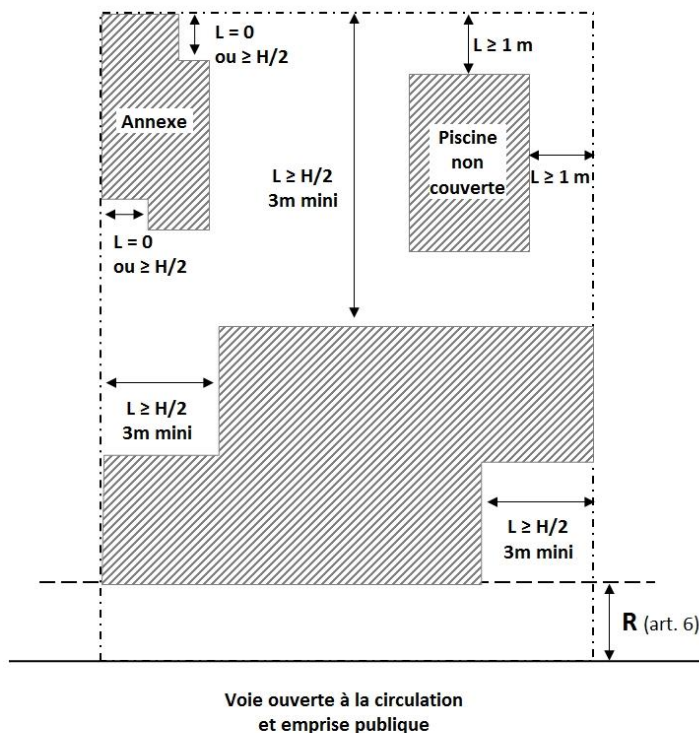
Limites séparatives latérales :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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

Schéma 1AUZ - 7



--- Limite séparative

▨ Construction nouvelle

L = distance du retrait à l'implantation des constructions

D = distance des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

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

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment.

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

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment

justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale ci-dessus.

1AUZ - ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

1AUZ - ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

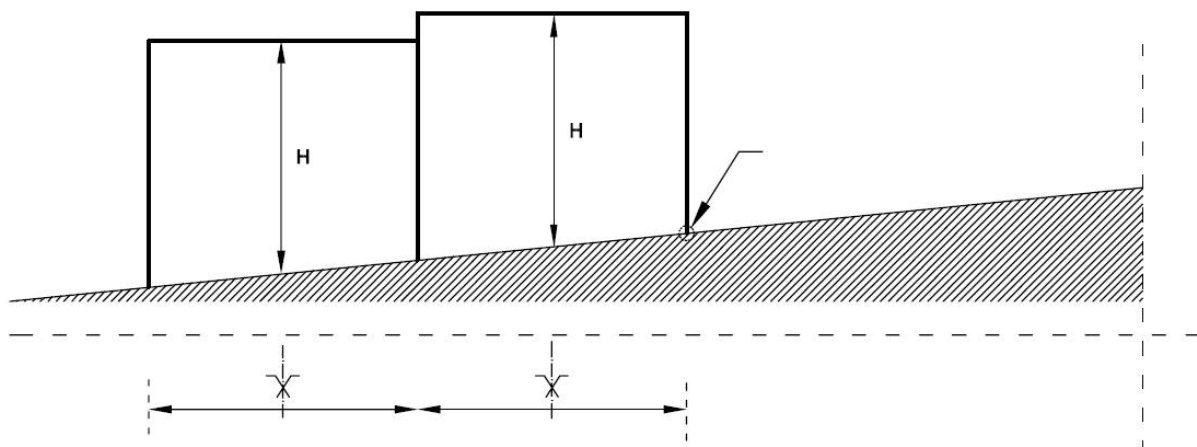
1AUZ - ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian du terrain. Si les dimensions du terrain excèdent 20 mètres, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences comme indiqué sur le schéma ci-après.

Schéma 1AUZ - 10



La hauteur maximale des constructions est de :

- pour les constructions implantées à la périphérie de la prairie humide :
 - 12 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ;
 - 14 mètres au faîtage, en cas de toiture avec pente(s).
- pour les autres constructions :
 - 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse ;
 - 12 mètres au faîtage, en cas de toiture avec pente(s).

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

1AUZ - ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- s'intégrer dans le caractère de la rue,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié.

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

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations 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,
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles,
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France,
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures, etc.).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'activité et leurs annexes

1. Volumétrie

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

2. Adaptation au sol

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

3. Façades

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être sobres et traités avec le même soin. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

4. Toitures

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

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

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

Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.

NB : La végétalisation des toitures-terrasses est recommandée. Celles-ci sont prises en compte dans le calcul des espaces libres en pleine terre à réaliser pour tout terrain recevant une construction (voir article 13).

5. Percements

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

À l'exception des lucarnes ou « chiens-assis », les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit.

6. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures sur voie ne peut excéder 1,50 m.

7. Les annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc.

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'intègrent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

9. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les coffrets techniques

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

1AUZ - ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé à proximité de l'opération ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité 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.

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

Normes de stationnement des véhicules automobiles

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements locatifs Financés par l'État	1 place par logement construit.
Logements non aidés	1 place pour les logements de 1 ou 2 pièces. 2 places pour les logements de 3 ou 4 pièces. 3 places pour les logements de 5 pièces ou plus.
Activités	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² . Pour les commerces d'une surface inférieure ou égale à 100 m ² aucune place n'est exigée.
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos.

Les emplacements pour les cycles doivent être d'accès aisé (en rez-de-chaussée, avec rampe, sans escaliers...).

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements	1 emplacement (1,5 m ²) par logement.
Activités	1 emplacement (1,5 m ²) pour 100 m ² .
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

**1AUZ - ARTICLE 13 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,
D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Définitions :

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

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés en sous-sol ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantations sur l'ensemble du terrain.

Tout terrain recevant une construction doit comporter :

- pour les terrains situés en périphérie de la prairie humide, au moins 20% d'espaces libres en pleine terre ;
- pour le reste de la zone, au moins 40% d'espaces libres en pleine terre.

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces libres en pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture pour 1 m² d'espaces libres en pleine terre.

Les espaces imperméables (voie d'accès, cheminements, aire de stationnement revêtus d'enrobé ou de pavés notamment) n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts en pleine terre à réaliser.

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

Ils doivent être aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement d'îlot, les affouillements ou exhaussements n'étant admis que dans le cas de configurations particulières de terrain en relation avec les niveaux des espaces libres des terrains voisins ou lorsque la modification du relief proposée est de nature à améliorer l'aspect paysager et le respect de l'environnement.

Les espaces libres doivent bénéficier d'un traitement de qualité pouvant associer aux plantations d'arbres des surfaces engazonnées et des revêtements minéraux soignés dans leur aspect et le choix des matériaux (circulations de desserte, aires d'évolution, cheminements piétons...).

Les espaces libres de construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Les parkings doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m².

Les espaces verts collectifs d'opération doivent être aménagés de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune.

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.

Sur l'ensemble de la zone, un mélange d'essences locales, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, est à privilégier.

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

La commune étant concernée par les mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé, à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions équivalent à au moins une fois et demi la hauteur des végétaux à maturité.

**1AUZ - ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet (disposition abrogée par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE AUH

La zone à urbaniser : AUH

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone AUH correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation dominante résidentielle après modification ou révision du PLU. Il s'agit des secteurs suivants :

- Les Galbrunes,
- La Butorderie,
- L'Aigrefin,
- Les friches de la Pasqueraie Ouest,
- La Freslonnière et les Pièces de la fontaine Ménard.

Définition :

*Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...*

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

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

- *des fondations adaptées sont nécessaires,*
- *il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.*

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

*Dans les zones de présence de **cavités souterraines**, le risque de mouvements de terrain doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant*

AUH-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

AUH-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises à condition :

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure,
- l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 50 m². La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la dernière révision du POS (13 décembre 1996).

AUH-ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

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

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

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

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

2. Voirie

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

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

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur. Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

AUH-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul minimal de 6 mètres,
- soit en s'alignant sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain contigu.

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

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

Définitions :

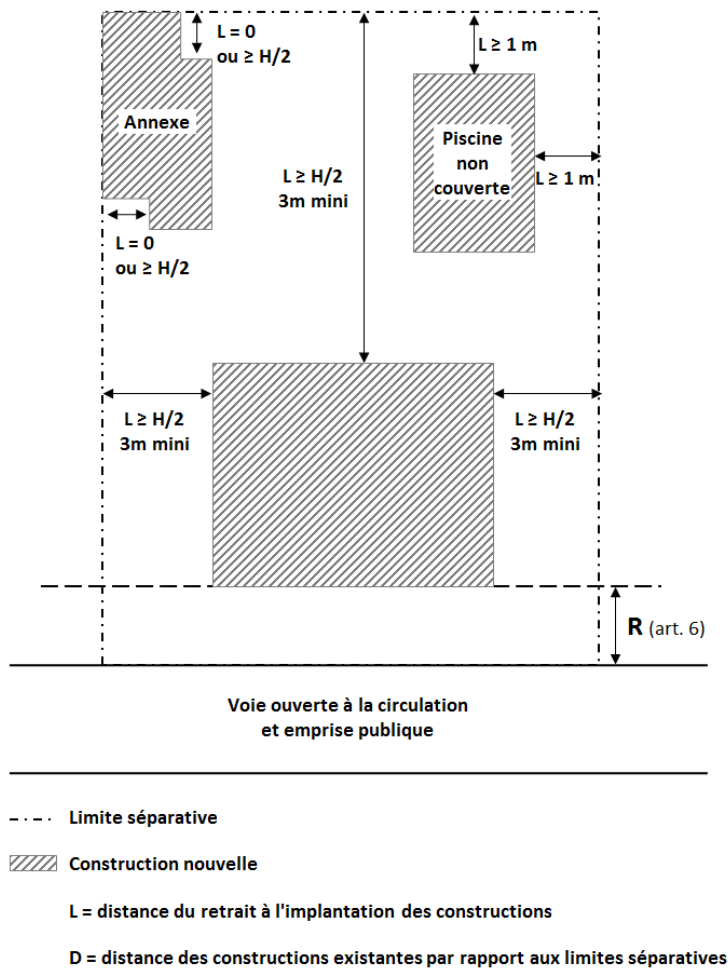
Limites séparatives :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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

SCHEMA AUH-7



Les constructions doivent être implantées (voir schéma AUH-7) à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère doivent être implantés :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment.

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

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

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

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

**AUH-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 50 m². La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la dernière révision du POS (13 décembre 1996).

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

**AUH-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

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

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

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

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les **constructions et installations 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,
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles,
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France,
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'activité et leurs annexes

1. Volumétrie

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

2. Adaptation au sol

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

3. Façades

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être sobres et traités avec le même soin. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

4. Toitures

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

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

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

Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.

5. Percements

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

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

6. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Les clôtures sur voie doivent être constituées soit par :

- un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
- une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- une haie vive,
- un mur est possible s'il s'agit de prolonger un mur existant.

La hauteur maximale de la clôture (excepté les piliers, les portails ...) est de 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

7. Les annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc.

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'intègrent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

9. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les coffrets techniques

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

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

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

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé à proximité de l'opération ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité de l'opération.

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

Définition :

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

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

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

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.

Pour les haies, un mélange d'essences locales est à privilégier.

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

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

La commune étant concernée par les mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

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

Non réglementé.

ZONE AUY

La zone à urbaniser : AUY

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone AUY correspond à un secteur à caractère agricole et naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation économique après modification ou révision du PLU. Il s'agit du développement ultérieur de la zone d'activités économiques "Carrefour en Touraine".

Les abords de l'A85 et de la RD751 sont concernés par l'application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Définition :

*Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...*

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

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

- des fondations adaptées sont nécessaires,*
- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.*

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

AUY-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Sont admises à condition :

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure,
- l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 50 m². La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la dernière révision du POS (13 décembre 1996),
- la démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant.

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

1. Accès

Définition :

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

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

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

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

2. Voirie

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

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

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur. Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

AUY-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées soit :

- avec un recul minimal de 10 mètres,
- en s'alignant sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain contigu.

Le recul est de 100 mètres par rapport à l'axe de la **RD751** et à celui de l'autoroute **A85**. Le long de ces voies, une implantation différente est admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

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

Définitions :

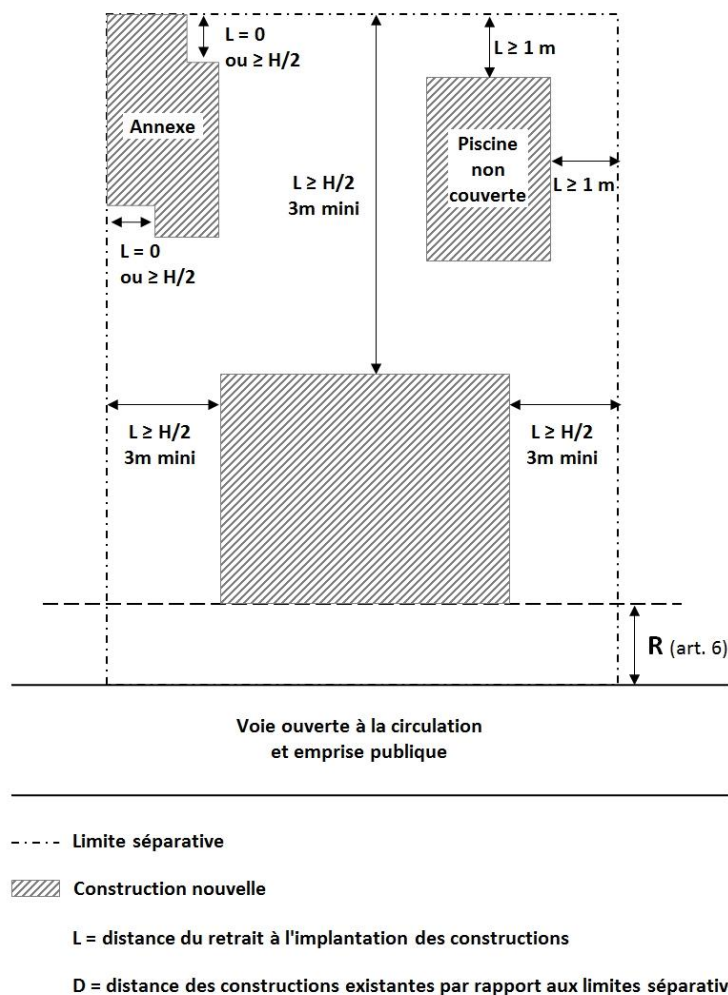
Limites séparatives :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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

SCHEMA AUY-7



Les constructions doivent être implantées (voir schéma AUY-7) à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère doivent être implantés :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment.

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

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

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

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

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

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 50 m². La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la dernière révision du POS (13 décembre 1996).

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

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

Définition :

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

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

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

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

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

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

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations 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,
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles,
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France,
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 123-1-5 7°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'activité et leurs annexes

1. Volumétrie

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

2. Adaptation au sol

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

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être sobres et traités avec le même soin. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

4. Toitures

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

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec le bâtiment principal.

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

Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.

5. Percements

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

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

6. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Les clôtures sur voie doivent être constituées soit par :

- un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
- une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- une haie vive,
- un mur est possible s'il s'agit de prolonger un mur existant.

La hauteur maximale de la clôture (excepté les piliers, les portails ...) est de 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

7. Les annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc.

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'intègrent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

9. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les coffrets techniques

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

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

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

Il inclut le stationnement des visiteurs.

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé à proximité de l'opération ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité de l'opération.

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

Définition :

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

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

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

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.

Pour les haies, un mélange d'essences locales est à privilégier.

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

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

La commune étant concernée par les mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

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

Non réglementé.

ZONE A

La zone agricole : A

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle s'étend principalement au Nord, à l'Ouest et au Sud du territoire communal.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- un **secteur Ah** qui concerne des constructions situées dans la zone agricole, qui n'ont pas de vocation à rester ou à devenir agricoles. Il s'agit de permettre leur préservation et leur évolution limitée.
- un **secteur Ad** qui concerne les constructions agricoles qui pourraient faire l'objet d'une diversification de l'activité. Il s'agit de cinq sites d'exploitation à l'exception des hangars ne présentant aucun intérêt architectural.
- un **secteur Ap** où pour des raisons de protection paysagère aucune nouvelle construction n'est autorisée.

Ce secteur concerne :

- des espaces donnant sur la vallée du Cher : la Cour verte, la Peignanerie (ou le coteau) et les Rottiers,
- un espace donnant sur la vallée du Pissot : la Pièce du Pavillon,
- un espace majeur pour le paysage agronaturel aux abords de la ville : la Noue.

Ces espaces accueillent trois anciennes exploitations pour lesquelles il s'agit d'autoriser, au plus près des constructions existantes, des annexes et des extensions strictement limitées. Ces ensembles sont par conséquent classés dans le secteur Ah.

Les abords de la RD751 et de l'autoroute A85 sont concernés par l'application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Définition :

*Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...*

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

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

- *des fondations adaptées sont nécessaires,*
- *il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.*

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

*Dans les zones de présence de **cavités souterraines**, le risque de mouvements de terrain doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*

A-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

A-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises à condition :

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

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme ... de produits de l'exploitation,
- les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantées à proximité du site de cette exploitation,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant.

Dans le **secteur Ap**, seuls sont autorisés, les ouvrages, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le **secteur Ah**, sont de plus autorisées :

- l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 50 m². La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la dernière révision du POS (13 décembre 1996),
- le changement de destination en habitation ou en hébergement hôtelier de type gîte des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et que le gros œuvre (incluant la charpente) ne soit pas modifié (sauf pour la réalisation de portes et fenêtres).
- le changement de destination vers l'exploitation agricole sous réserve de ne pas altérer la qualité paysagère et écologique du site et de ne pas présenter un risque de nuisance de quelle nature que ce soit.

Dans le **secteur Ad**, sont de plus autorisées les constructions et installations participant à la diversification de l'activité agricole telles que gîte, chambre d'hôtes, accueil du public ...

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

1. Accès

Définition :

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

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

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

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

2. Voirie

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

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

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux résiduaires d'activités

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur. Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

A-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées soit :

- avec un recul minimal de 10 mètres,
- en s'alignant sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain contigu.

Le recul est de 100 mètres par rapport à l'axe de la **RD751** et à celui de l'autoroute **A85**. Le long de ces voies, une implantation différente est admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment

justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale ci-dessus.

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

Définitions :

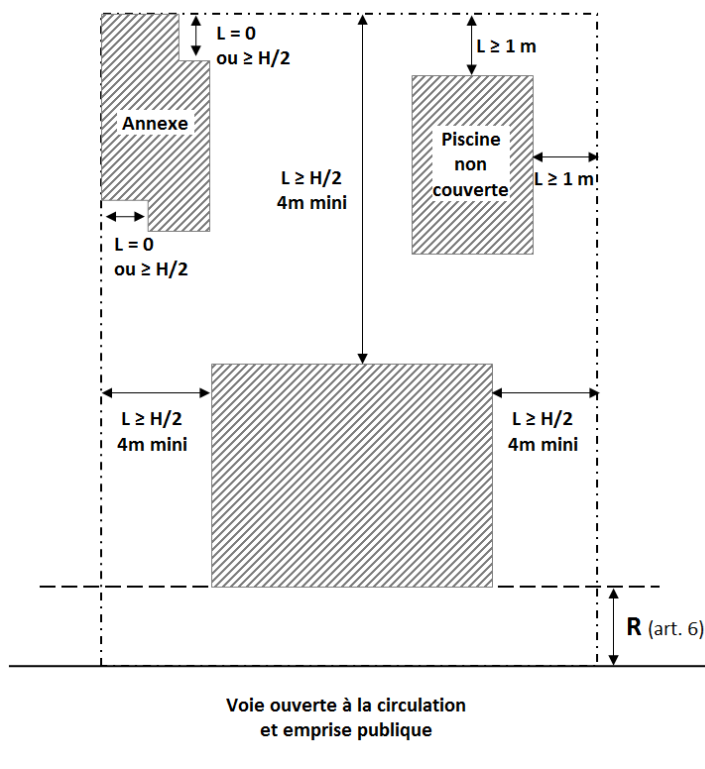
Limites séparatives :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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

SCHEMA A-7



--- Limite séparative

▨ Construction nouvelle

L = distance du retrait à l'implantation des constructions

D = distance des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres (voir schéma A-7).

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s) ;

- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment.

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

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

A-ARTICLE 8 :

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

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

A-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception :

- du **secteur Ah** dans lequel l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 50 m². La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la dernière révision du POS (13 décembre 1996).

- du **secteur Ad** dans lequel les nouvelles constructions ne doivent pas avoir une emprise au sol dépassant 50% de l'emprise existante.

A-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

La hauteur maximale des constructions est de 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ou installations.

Dans les **secteurs Ah et Ad** :

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

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

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

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations 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.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France,
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'activité et leurs annexes

1. Volumétrie

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

2. Adaptation au sol

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

3. Façades

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être sobres et traités avec le même soin. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing, etc.) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

4. Toitures

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

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

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

Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.

5. Percements

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

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

6. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Dans le **secteur Ah** :

Les clôtures sur voie doivent être constituées soit par :

- un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
- une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- une haie vive,
- un mur est possible s'il s'agit de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

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

La hauteur maximale de la clôture (excepté les piliers, les portails ...) est de 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

7. Les annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc.

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'intègrent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

9. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les coffrets techniques

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

A-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé à proximité de l'opération ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité de l'opération.

A-ARTICLE 13 :

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

Définitions :

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

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

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

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 doivent être constituées d'un mélange d'essences locales choisies parmi la liste de végétaux jointe en annexe du dossier de PLU.

La commune étant concernée par les mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

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

Non réglementé.

ZONE N

La zone naturelle : N

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone N correspond aux espaces naturels 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 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 s'étend principalement aux espaces à dominante boisée qui structurent le paysage du plateau.

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

- Un **secteur Nh** qui correspond à des constructions existantes, situées en zone naturelle, dont il est nécessaire de prévoir la pérennité et/ou une évolution modérée. Est aussi inclus dans ce secteur l'extrémité du centre équestre situé à Savonnières et qui comporte un bâtiment sur la commune de Ballan.
- Un **secteur Ng** pour le golf. Il s'agit notamment de prendre en compte le projet d'un nouveau practice.
- Un **secteur Nf** correspondant au forage de Miré.
- Un **secteur Na** correspondant au projet de terrain d'accueil des gens du voyage.
- Un **secteur Nb** correspondant à un terrain accueillant le club canin de Ballan et le tir à l'arc.

Définition :

Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, etc.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

Dans les zones de **terrains argileux** :

- des fondations adaptées sont nécessaires,
- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

Dans les zones de présence de **cavités souterraines**, le risque de mouvements de terrain doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

N-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Sont admises à condition :

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure,
- la démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant.

Sont de plus autorisés :

Dans le **secteur Nh** :

- l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 50 m². La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la dernière révision du POS (13 décembre 1996),
- le changement de destination en habitation ou en hébergement hôtelier de type gîte des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et que le gros œuvre (incluant la charpente) ne soit pas modifié (sauf pour la réalisation de portes et fenêtres).

Dans le **secteur Ng**, les constructions et installations et aménagements nécessaires à l'activité du golf.

Dans le **secteur Nf**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du forage.

Dans le **secteur Na**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Dans le **secteur Nb**, les constructions et installations nécessaires aux activités d'éducation canine et de tir à l'arc.

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

1. Accès

Définition :

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

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

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

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

2. Voirie

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

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

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux résiduaires d'activités

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur. Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

N-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul minimal de 10 mètres,
- soit en s'alignant sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain contigu.

Le recul est de 100 mètres par rapport à l'axe de la **RD751** et à celui de l'autoroute **A85**. Le long de ces voies, une implantation différente est admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

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

Définitions :

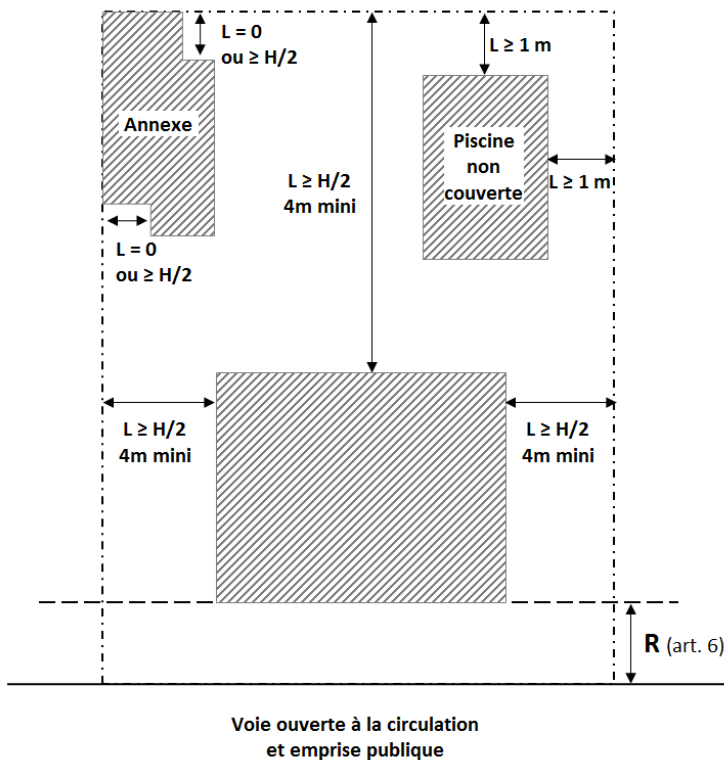
Limites séparatives :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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

SCHEMA N-7



--- Limite séparative

▨ Construction nouvelle

L = distance du retrait à l'implantation des constructions

D = distance des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

dessus.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres (voir schéma N-7).

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment.

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

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

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

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

N-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

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

- dans le **secteur Nh**, où l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes est limitée à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 50 m². La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation de la dernière révision du POS (13 décembre 1996).
- dans le **secteur Ng** où l'emprise au sol des nouvelles constructions ou installations du golf est limitée à 20% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU.
- dans le **secteur Nb** où l'emprise au sol maximale est de 300 m².
- dans le **secteur Na** où l'emprise au sol maximale est de 5% de la superficie du terrain.
- dans le **secteur Nf** où l'emprise au sol maximale est de 50% de la superficie du terrain.

N-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale sauf,

Dans le **secteur Nh** où :

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

Dans le **secteur Ng**, où la hauteur maximale est de 5 mètres au point le plus haut.

Dans les **secteurs Nb et Na**, où la hauteur maximale est de 6 mètres au point le plus haut.

Dans le **secteur Nf**, où la hauteur maximale est de 6 mètres au point le plus haut.

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

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

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations 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.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France,
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'activité et leurs annexes

1. Volumétrie

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

2. Adaptation au sol

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

3. Façades

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être sobres et traités avec le même soin. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing, etc.) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

4. Toitures

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

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps.

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

Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.

5. Percements

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

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

6. Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Une conception discrète doit être recherchée.

Dans le **secteur Nh** :

Les clôtures sur voie doivent être constituées soit par :

- un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
- une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive,
- une haie vive,
- un mur est possible s'il s'agit de prolonger un mur existant.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.

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

La hauteur maximale de la clôture (excepté les piliers, les portails ...) est de 1,50 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

7. Les annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc.

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'intègrent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

9. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les coffrets techniques

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

N-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé à proximité de l'opération ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité de l'opération.

N-ARTICLE 13 :

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

Définitions :

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

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

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

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 doivent être constituées d'un mélange d'essences locales choisies parmi la liste de végétaux jointe en annexe du dossier de PLU.

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

La commune étant concernée par les mouvements différentiels de sols argileux, il est recommandé à titre préventif, un recul des plantations par rapport aux constructions.

Dans le **secteur Na** :

Les espaces non construits situés le long de la RD8 doivent faire l'objet d'un traitement paysager spécifique en cohérence avec les espaces naturels et boisés environnants situés en zone N.

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

Non réglementé.

ZONE NI

La zone naturelle : NI

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone NI correspond aux espaces naturels de la commune situés en zone inondable et classés au PPRI Val de Tours-Val de Luynes en zone à préserver de toute urbanisation. La zone NI s'étend aux varennes du Cher.

La zone NI comprend :

- un **secteur NI1** dont le niveau d'aléa varie de faible à fort et qui correspond à des espaces faiblement construits le long de la RD7.
- un **secteur NI2** dont le niveau d'aléa est fort et aggravé par la fréquence des inondations par débordement de rivière. Il s'agit de la majeure partie de la varenne.
- un **secteur NI3** dont le niveau d'aléa est très fort et qui correspond au lit du Cher et à la confluence du Petit Cher.

Définition :

Sont considérées comme **annexes**, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, sans continuité et sans communication avec la construction principale, telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, etc.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

Dans les zones de **terrains argileux** :

- des fondations adaptées sont nécessaires,
- il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.

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

**NI-ARTICLE 1 :
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

Sont notamment interdits :

- la création de sous-sols,
- le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

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

Sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,
- de respecter les prescriptions du PPRI,
- en particulier pour les constructions à usage d'habitation de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Elles ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel,
- la démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant.

les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur NI1 :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (postes de refoulement, ...) et d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables,
- les usines de traitement d'eau potable,
- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos,
- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation,
- les serres et les bâtiments agricoles, y compris piscicoles, nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
- les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire,
- les abris de jardin, isolés ou au sein de jardins familiaux d'une superficie au sol inférieure à 6 m². Dans le cas où la construction principale est à usage d'habitation, il n'est autorisé qu'un abri de jardin,

-
- les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens,
 - les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport,
 - les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation,
 - les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables ...). Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement,
 - les piscines,
 - les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique, ...),
 - les plans d'eau, étangs et affouillements,
 - les clôtures ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés,
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, postes de transformation électrique, ...
 - les constructions liées aux services publics (services techniques, centre de première intervention ...) destinées principalement à abriter du matériel mobile,
 - les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables,
 - l'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :
 - pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
 - pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.

L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996 (PIG).

- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- le changement de destination d'un bâtiment ou d'une habitation existante en bâtiment destiné à une activité admise dans la zone du PPRI concernée.
- le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et/ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation, sous réserve :
 - de ne créer qu'un seul logement nouveau,
 - de ne pas remanier le gros œuvre, sauf pour le percement de portes et de fenêtres,

- de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation,
- de ne pas creuser de sous-sol.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à :
 - pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
 - pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.

Dans le secteur NI2 :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'assainissement (postes de refoulement, ...) et d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables,
- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos,
- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation,
- les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire,
- les abris de jardin, isolés ou au sein de jardins familiaux d'une superficie inférieure à 6 m², démontables dans un délai de 48 heures. Dans le cas où la construction principale est à usage d'habitation, il n'est autorisé qu'un abri de jardin,
- les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens,
- les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport,
- les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation, démontables dans un délai de 48 heures,
- les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables ...). Celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales directement associées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement, démontables dans un délai de 48 heures,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique, ...),
- les plans d'eau, étangs et affouillements,
- les clôtures entièrement ajourées ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, postes de transformation électrique, ...

-
- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables,
 - l'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :
 - pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
 - pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.

L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996 (PIG).

- les surélévations de construction à usage d'habitation, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- le changement de destination d'un bâtiment ou d'une habitation existante en bâtiment destiné à une activité admise dans la zone du PPRI concernée.
- le changement de destination d'une construction existante construite en pierre et/ou tuffeau (à l'exclusion du parpaing) en habitation, sous réserve :
 - de ne créer qu'un seul logement nouveau,
 - de ne pas remanier le gros œuvre, sauf pour le percement de portes et de fenêtres,
 - de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation,
 - de ne pas creuser de sous-sol.
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.
- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à :
 - pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
 - pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.

Dans le secteur NI3 :

- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos,
- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation,
- les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens,
- les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation, démontables dans un délai de 48 heures,
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique, ...),
- les clôtures entièrement ajourées d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, postes de transformation électrique, ...
- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures,
- les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à :
 - pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
 - pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.
- le changement de destination des moulins à eau (à l'exception de la destination habitation), sous réserve de disposer d'un niveau accessible au-dessus des plus hautes eaux connues, et de pouvoir disposer d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur, s'il est nécessaire.

NI-ARTICLE 3 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès**Définition :

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

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

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

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

2. Voirie

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

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

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

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux résiduaires d'activités

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

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

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

Le débit de fuite maximale est de 1l/s/ha.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

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

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

NI-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Définition :

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un recul minimal de 10 mètres,
- soit en s'alignant sur une construction voisine sur le terrain ou sur un terrain contigu.

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

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

Définitions :

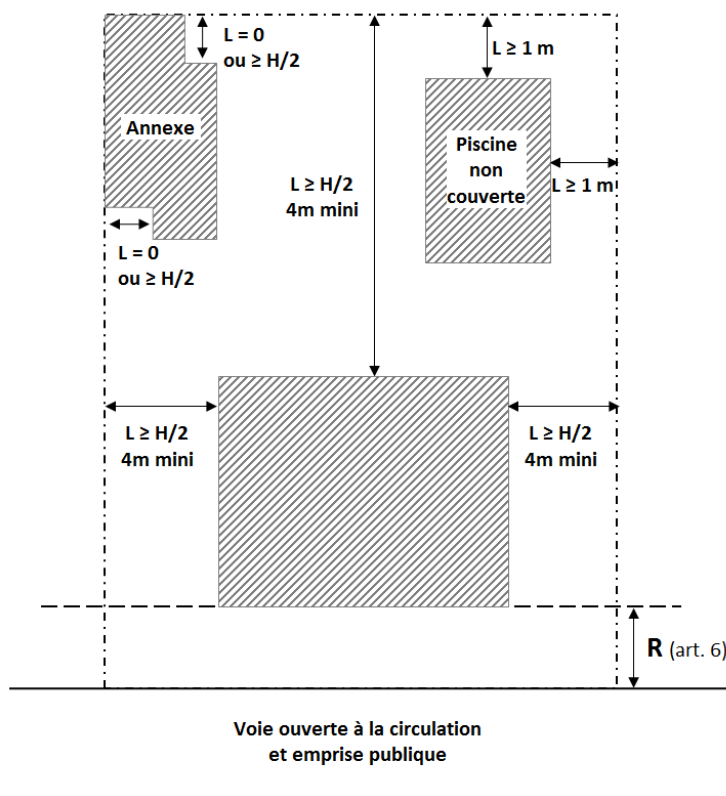
Limites séparatives :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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

SCHEMA NI-7



--- Limite séparative

▨ Construction nouvelle

L = distance du retrait à l'implantation des constructions

D = distance des constructions existantes par rapport aux limites séparatives

dessus.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres (voir schéma NI-7).

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s) ;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment.

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

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

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

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

NI-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).

Il n'est pas fixé d'emprise au sol à l'exception des extensions de constructions.

L'emprise au sol des extensions est limitée à :

- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.

L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996 (PIG).

NI-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

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

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

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

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

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations 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.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

Les bâtiments à usage d'habitation, d'activité et leurs annexes

1. Volumétrie

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

2. Adaptation au sol

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

3. Façades

Toutes les façades ainsi que leurs soubassements doivent être sobres et traités avec le même soin. Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les matériaux de remplissage (exemple : le parpaing, etc.) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

4. Toitures

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

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps.

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

Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.

5. Percements

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

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

6. Clôtures

Dans le **secteur NI1**, les clôtures doivent être ajourées au moins sur les deux tiers de leur hauteur.

Dans les **secteurs NI2 et NI3**, les clôtures doivent être entièrement ajourées.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre.

Ces règles s'appliquent aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieure aux propriétés.

7. Les annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, etc.

8. Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'intègrent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

9. Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

10. Les coffrets techniques

Les coffrets techniques doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

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

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

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé à proximité de l'opération ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation à proximité de l'opération.

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

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

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

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

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 doivent être constituées d'un mélange d'essences locales choisies parmi la liste de végétaux jointe en annexe du dossier de PLU.

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

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

Non réglementé.



Vue aérienne de Ballan-Miré. Source : Tour(s)plus, Orthophotoplan, 2010.