

La Membrolle-sur-Choisille

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



3.1. RÈGLEMENT

Approbation du PLU
Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal :



Département de l'Indre-et-Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

SOMMAIRE

ZONE UA.....	1
ZONE UB.....	13
ZONE UC.....	27
ZONE UD.....	39
ZONE UE.....	51
ZONE UX.....	61
ZONE 1AU.....	71
ZONE A.....	83
ZONE N.....	95

ZONE UA

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UA correspond au centre-bourg situé dans la vallée à la confluence de la Choisille et de la Petite Choisille.

Le centre-bourg est organisé autour d'un ancien village-rue sur la route du Mans, déviée depuis à l'Est. Les caractéristiques particulières de cette organisation urbaine sont encore très prégnantes avec une rue principale (la rue Nationale) et des venelles desservant les arrières constitués de jardins plus ou moins occupés.

Ce centre-bourg connaît un développement progressif qui a pris la forme d'un premier lotissement "les Clairs Logis", de déplacements vers le Sud successifs d'équipements situés rue Nationale et de l'implantation de nouveaux équipements : écoles, mairie, poste, salle des fêtes ...

Dans ces espaces, les formes urbaines et architecturales présentent des caractéristiques différenciées.

- **La rue Nationale** présente un front urbain minéral et continu. Les constructions, pour beaucoup des XVIII et XIXème siècles, sont implantées à l'alignement. Elles ont le plus souvent une hauteur de RDC+1+combles. Des chaînages marquent la séparation entre les niveaux et des corniches soulignent les toitures en ardoise. Un certain nombre de RDC sont encore occupés par des commerces.

L'objectif est de préserver le caractère de cette rue, son aspect minéral, continu et sa vocation de rue commerçante de la commune.

- **Les "arrières" à l'Est** de la rue Nationale sont desservis par d'étroites venelles qui mènent, à travers des constructions intriquées et des jardins, aux berges de la Petite Choisille bordée de l'autre côté par la déviation de la RD938. Les constructions plus basses que sur la rue principale y ont un caractère hétéroclite : maisons d'habitation, granges, garages et remises diverses ...

Une fois passé le front bâti de la rue Nationale, c'est l'ambiance de jardin qui domine.

Les objectifs sont de faire de cet espace un quartier de jardins habités et de rendre l'accès à la Petite Choisille à l'ensemble des Membrollais.

- **Les "arrières" à l'Ouest** de la rue Nationale sont plus densément occupés par des constructions à usage d'habitation jusqu'au lotissement des "Clairs Logis".

Cet espace, en arrière de la rue Nationale ne présente pas d'enjeu particulier. L'objectif est de permettre aux constructions existantes d'évoluer.

- **Le lotissement des "Clairs Logis"** date de la fin des années 1960. Les caractéristiques architecturales de cette époque se retrouvent dans la volumétrie de ces pavillons composés de deux logements accolés, leur recul par rapport à la voie, leur élévation sur deux niveaux et leurs toitures à quatre pans assez peu pentues.

L'objectif est de permettre aux constructions existantes d'évoluer dans la préservation de ce cadre urbain témoin de son époque.

- **La place de l'Europe** rassemble, autour de la nouvelle mairie, les principaux équipements de la commune. Leurs implantations et leurs architectures reflètent les différentes époques de construction.

L'objectif est de permettre le renforcement de cet espace central que ce soit par l'accueil de nouveaux équipements ou services ou par des opérations de logements.

La **zone UA** comporte plusieurs secteurs :

- le **secteur UAa** correspond aux arrières Est de la rue Nationale ;
- le **secteur UAb** correspond au lotissement des "Clairs Logis" ;
- le **secteur UAc** correspond à la place de l'Europe et aux équipements à ses abords.

Le secteur UAa est bordé par la RD938. Espace bâti de centre-bourg, il n'est pas concerné par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

La zone UA est couverte par **une orientation d'aménagement et de programmation**.

Définition des annexes et des extensions :

- les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux **risques** :

- la zone UA est concernée en partie par un risque d'inondation ;
- dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations ;
- le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant ;
- dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises (réf. : Rapport de Présentation).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

UA-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le long des linéaires de diversité commerciale à protéger, le changement de destination des commerces pour de l'habitation ;
- les terrains de camping, de caravaning 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 affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- les constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens au regard de la situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrain.

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 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 ;
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation qu'elles génèrent.

Les **programmes de 7 logements et plus** sont autorisés à condition de comprendre une part minimale de logements locatifs sociaux de 30%.

Les **annexes de petite taille**, de type abris de jardin à l'exclusion des piscines, (emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

Dans le **secteur UAa** :

- les constructions principales à usage d'habitation sont autorisées dans la limite du recul défini au plan de zonage et correspondant au risque d'inondation ;
- les autres constructions situées en zone inondable sont autorisées à condition de prendre en compte ce risque par leur forme, leur organisation ...

**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, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

Aucun accès direct ne peut être aménagé sur la RD938, excepté pour les équipements publics le nécessitant.

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 mais aussi 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 déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

**UA – ARTICLE 4 :
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- 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.

4. - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement 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 aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

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

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

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

UA – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

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

Définition :

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

Dans la **zone UA**, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Dans le **secteur UAa**, les constructions doivent être implantées :

- le long de la rue Nationale, à l'alignement ;
- le long des autres voies et espaces :
 - soit à l'alignement,
 - soit avec un recul minimal de 1 mètre,

sans que les constructions principales à usage d'habitation ne puissent dépasser le recul maximal par rapport à la rue Nationale indiqué au plan de zonage (risque d'inondation).

Dans le **secteur UAb**, les constructions principales doivent être implantées en s'alignant avec les constructions voisines.

Les annexes (y compris les piscines) doivent être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale par rapport à la rue des Clairs Logis.

Dans le **secteur UA**, les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement ;
 - soit avec un recul minimal de 1 mètre.

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

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

UA – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale.

Le long de la rue Nationale, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

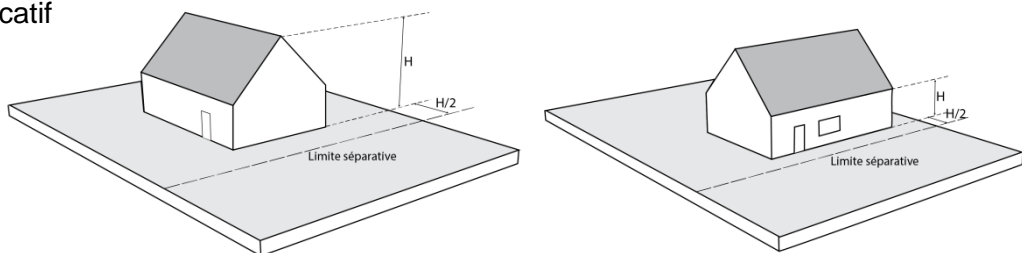
Les constructions de moins de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives.

Les piscines ne peuvent pas être implantées en limites séparatives. La distance se calcule par rapport au bord du bassin.

=> Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limite séparative**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Le recul minimal des **annexes de petite taille** (cf article 2) est de 1 mètre.

Croquis explicatif



Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

UA – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

UA – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception du **secteur UAa** où elle est de 50%.

Dans le **secteur UAa** :

- le long de la rue Nationale, il n'est pas fixé d'emprise au sol ;
- au-delà d'une bande de 50 mètres comptée à partir de l'alignement de la rue Nationale, l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain.

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 superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

Dans la **zone UA** et dans le **secteur UA_b**, la hauteur maximale de constructions principales est fixée à R + 1 + combles.

Dans le **secteur UAa**, la hauteur maximale des constructions est fixée :

- le long de la rue Nationale à R + 1 + combles ;
- au-delà d'une bande de 50 mètres comptée à partir de l'alignement de la rue Nationale, la hauteur maximale est fixée à R + combles.

Dans le **secteur UA_c**, la hauteur maximale des équipements est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

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

Au-delà de ces hauteurs, la hauteur maximale des extensions est celle de la construction existante.

Dans la **zone UA** et les **secteurs UAa et UAb**, à l'exception de la **rue Nationale** où les toitures à pentes sont obligatoires, si la construction répond aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable, la toiture terrasse est autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale est fixée à 1 niveau habitable.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

UA – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : 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.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone UA.

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

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

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 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 et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

1. Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits.

Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;
- pour répondre aux règles d'accessibilité ;
- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

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

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Rue Nationale, l'ordonnancement des constructions doit respecter les rythmes verticaux (rythmes parcellaires, largeurs, ouvertures ...) et horizontaux des façades (ouvertures, chaînages, corniches ...).

4. Toitures

Les toitures à pentes sont la règle.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toitures en pente ou sur les annexes.

De part et d'autre de la **Rue Nationale**, les toitures à pentes sont obligatoires.

Dans le **secteur UA**c, il n'est pas imposé de forme de toiture.

Dans la **zone UA** et les **secteurs UA**a et **UA**b, à l'exception de la **rue Nationale** où les toitures à pentes sont obligatoires, si la construction répond aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable, la toiture terrasse est autorisée.

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

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 et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

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

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

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

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

Les clôtures sur rue et celles visibles depuis l'espace public, doivent être constituées par une haie vive, en avant de laquelle un mur-bahut ne peut excéder 0,80 m de haut, sauf impératif technique ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Ce mur-bahut peut servir d'assise à un dispositif ajouré (grille, grillage, ...).

Les clôtures donnant sur la **rue Nationale** doivent être constituées de murs.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

7. Annexes

Les **annexes de petite taille** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, ...). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

8. Les verrières et vérandas

À l'exception de la rue Nationale où elles sont interdites, les verrières et vérandas sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

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

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

UA – ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

À l'exception des constructions implantées sur une profondeur de 50 mètres comptés à partir de l'alignement de la rue Nationale, il est demandé au minimum :

- pour les opérations de 1 à 4 logements, une place de stationnement par logement ;
- pour les opérations de 5 logements et plus, 2 places de stationnement par logement.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

UA – ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est demandée.

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

ZONE UB

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UB correspond à des espaces urbains aux caractéristiques particulières ou pouvant connaître une certaine évolution dans les années à venir du fait de la présence d'espaces vacants ou d'une organisation relativement lâche des constructions.

Il s'agit principalement d'espaces de coteau mais aussi de la rive Est de la route de Mettray aux abords du lac.

On distingue :

- le coteau qui domine le centre-bourg et qui a été tardivement investi. On y trouve, d'une part, un grand terrain communal libre "l'Aubrière" pour lequel le PLU prévoit un aménagement comportant un jardin public, une circulation douce et quelques constructions à usage d'habitation et d'autre part, des terrains bâtis de grande taille plus ou moins bien desservis.

- la rive Nord de la rue de Château-la-Vallière qui domine la vallée de la Petite Choisille et la RD959. Cet espace appartient au centre-bourg par son accroche à la rue de Château-la-Vallière. En revanche, la vallée de la Petite Choisille et les abords de la RD959 n'ont pas vocation à être urbanisés. On y trouve cependant un certain nombre de constructions dont l'évolution doit être envisagée.

- le Gros Chillou et ses abords sur le coteau des Coutays, espace composé d'une grande prairie en pente et d'une ancienne laiterie à réinvestir.

- la rive Est de la route de Mettray, espace de renouvellement compris entre cette voie et l'espace du lac.

L'objectif est d'organiser la reconquête de ces espaces pour y accueillir des projets d'urbanisation qui s'appuient sur leurs caractéristiques spécifiques, notamment de relief.

La zone UB comporte les secteurs suivants :

- le **secteur UBa** correspond au coteau qui domine le centre-bourg et aux terrains proches du cimetière ;
- le **secteur UBb** correspond aux abords de la rue de Château-la-Vallière qui dominant la vallée de la Petite Choisille et la RD959 ;
- le **secteur UBc** correspond au terrain du Gros Chillou ;
- le **secteur UBca** correspond au terrain d'une ancienne laiterie et à ses abords ;
- le **secteur UBd** correspond à la rive Est de la route de Mettray ;
- le **secteur UBe** correspondant à la station-service de Mazagran et ses abords.

La zone UB est longée par la RD959 au niveau des **secteurs UBb et UBe**. Dans le **secteur UBb**, elle est concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

Le **secteur UBa** est couvert en partie par l'orientation d'aménagement et de programmation du centre-bourg, le **secteur UBe** est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation de Mazagran, les **secteurs UBc, UBca et UBd** font l'objet de l'**orientation d'aménagement et de programmation du Gros Chillou / route de Mettray**.

Le **secteur UBe** est couvert par un périmètre d'attente de projet global qui limite la construction pendant une période de 5 ans à compter de l'approbation du PLU.

Définition des annexes et des extensions :

- les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux **risques** :

- dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations ;
- le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant ;
- dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises (réf. : Rapport de Présentation).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

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,... ;
- 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 affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- les constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens au regard de la situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrain.

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 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 ;
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation qu'elles génèrent.

Les **annexes de petite taille**, de type abris de jardin à l'exclusion des piscines, (emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

Dans le **secteur UBd** :

- les constructions principales à usage d'habitation sont autorisées dans la limite du recul défini au plan de zonage et correspondant au risque d'inondation ;
- les autres constructions situées en zone inondable sont autorisées à condition de prendre en compte ce risque par leur forme, leur organisation ...

Dans le **secteur UBe**, seuls sont autorisés :

- les constructions, installations et extensions dans la limite de 10 m² de surface de plancher ;
- l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

**UB – 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, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

Aucun accès individuel ne peut être aménagé sur la RD959, excepté pour les équipements publics le nécessitant.

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 mais aussi 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 déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

**UB – ARTICLE 4 :
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

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.

3.- Eaux résiduelles 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.

4 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement 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 aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

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

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

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

UB – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

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

Définition :

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

Dans le **secteur UBa**, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le **secteur UBb**, les constructions doivent être implantées :

Le long de la route de Château-la-Vallière :

- soit à l'alignement de la rue de Château-la-Vallière avec une orientation perpendiculaire à la voie ;
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Par rapport à la RD959, avec recul minimal par rapport à l'axe de la voie de 75 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les **secteurs UBc et UBca**, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à la **route de Mettray** compris entre 0 et 5 mètres. D'autres constructions peuvent être implantées en arrière de cet alignement.

Dans le **secteur UBc**, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à la **rue de Beauregard** tel que leur hauteur maximale ne dépasse pas le gabarit prescrit à l'article 10.

Dans le **secteur UBd**, les constructions doivent être implantées à l'alignement sans toutefois que les constructions principales à usage d'habitation ne puissent dépasser le recul maximal par rapport à la route de Mettray indiqué au plan de zonage (risque d'inondation).

Dans le **secteur UBe**, les constructions, à l'exception de celles liées à la route (station-service ...), doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres de l'alignement de la RD959.

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

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

UB – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives latérales.

Les constructions de moins de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives.

Dans les **secteurs UBc et UBca**, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives.

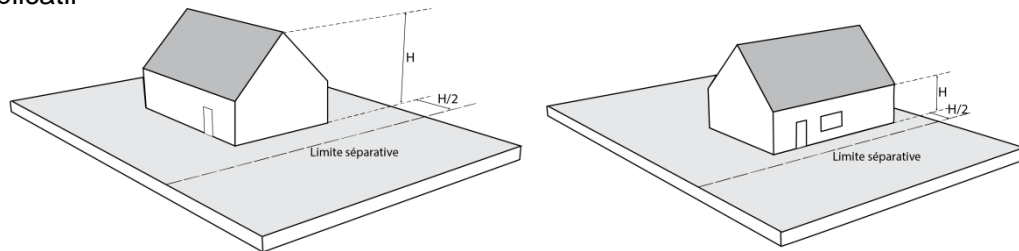
Dans le **secteur UBd**, les constructions doivent être implantées sur une (et une seule) limite séparative latérale. Ce recul doit être tel qu'il permette une percée visuelle vers l'espace du lac.

Les piscines ne peuvent pas être implantées en limite séparative. La distance se calcule par rapport au bord du bassin.

=> Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limite séparative**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Le recul minimal des **annexes de petite taille** (cf article 2) est de 1 mètre.

Croquis explicatif



Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

UB – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

UB – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol des constructions et des installations est limitée à 50% de la superficie du terrain.

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

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 superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

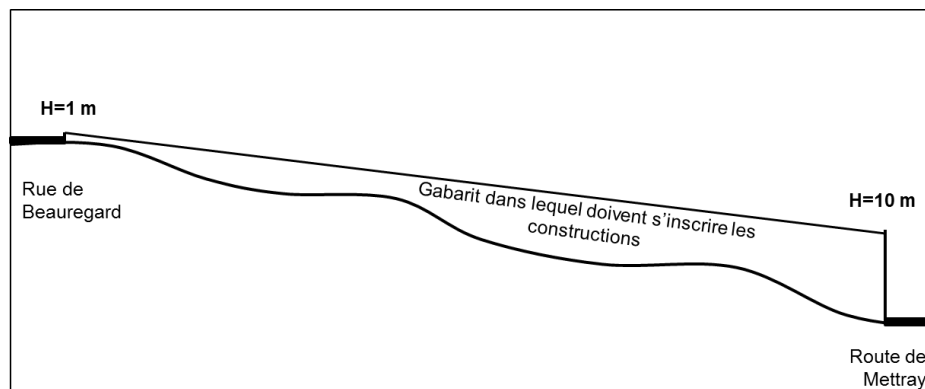
Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

Dans les **secteurs UBa, UBca, et UBe**, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à RDC+1+combles ou RDC+1+attique en cas de toiture terrasse.

Dans le **secteur UBb**, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à RDC + combles

Si la construction répond aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable, la toiture terrasse est autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale est fixée à un niveau habitable.

Dans le **secteur UBc**, les constructions doivent avoir une hauteur maximale qui s'inscrit dans le gabarit défini par le schéma ci-dessous.



Dans le **secteur UBd**, la hauteur maximale des constructions est fixée à RDC + combles ou RDC + attique en cas de toiture terrasse, hauteur mesurée au niveau de la route de Mettray.

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

Au-delà de ces hauteurs, la hauteur maximale des extensions est celle de la construction existante.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

UB – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : 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.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone UB.

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

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

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 ;

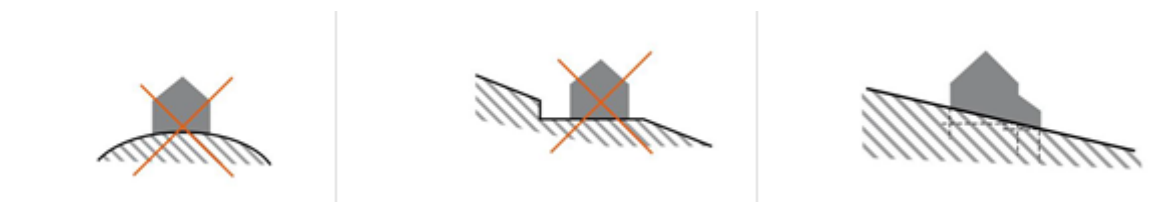
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;

- les 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 et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité, la construction doit épouser la pente éventuelle.



Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits.

Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;
- pour répondre aux règles d'accessibilité ;
- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

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

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

4. Toitures

Il n'est pas demandé de forme de toiture particulière.

Dans le **secteur UBc**, la toiture terrasse végétalisée est obligatoire.

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

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 et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

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

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées, et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

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

Les clôtures sur rue et celles visibles depuis l'espace public, doivent être constituées par une haie vive, en avant de laquelle un mur-bahut ne peut excéder 0,80 m de haut, sauf impératif technique ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Ce mur-bahut peut servir d'assise à un dispositif ajouré (grille, grillage ...).

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Dans le **secteur UBc**, la hauteur des clôtures rue de Beauregard est de 1 mètre.

Dans le **secteur UBd**, la hauteur des clôtures route de Mettray est de 1 mètre.

7. Annexes

Les **annexes de petite taille** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12 m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, ...). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

8. Les verrières et vérandas

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

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

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

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

UB – ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Il est demandé au minimum 2 places par logement.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'aménagement d'au minimum 1/2 place à usage collectif par logement est obligatoire.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

UB – ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain, à raison :

- d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace non boisé et libre de construction ;
- d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- le recul par rapport aux voies et espaces publics doit être paysagé.

Dans les **secteurs UBc et UBd**, les plantations ne doivent pas masquer les vues mises en valeur dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est demandée.

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UC

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La **zone UC** correspond aux quartiers pavillonnaires du plateau De Gaulle/Mazagran et du coteau des Coutays. Il s'agit de quartiers constitués qui ne pourront pas connaître d'évolutions importantes à l'horizon du PLU.

Les quartiers du plateau De Gaulle/Mazagran sont caractérisés par une structure urbaine relativement compacte, issue de lotissements successifs articulés entre-eux. La trame viaire comporte peu d'impasses mais les voies occupent une grande place.

Les terrains sont de tailles moyennes selon l'époque de chaque opération (moyenne : 690 m²).

Les quartiers du coteau des Coutays sont plus disparates avec d'une part des lotissements et d'autre part les abords de la RD938, vestiges d'une partie du centre-bourg coupée par la déviation.

Construites dans les années 1970/1980 sur un plateau plus ou moins argileux, de nombreuses maisons sont édifiées sur un sous-sol semi enterré servant souvent de garage. Certains de ces sous-sols sont compensés par des mouvements de terrain.

Le charme de ces quartiers réside dans la présence des jardins. Ceux-ci sont d'autant plus perceptibles depuis l'espace public que les constructions sont implantées en recul laissant ainsi la place à des jardinets de représentation le plus souvent visibles par-dessus des clôtures basses. Peu d'annexes ou d'abris de jardin viennent polluer ces espaces.

L'objectif est :

- de conserver le caractère pavillonnaire pour son équilibre entre les maisons et les jardins ;
- tout en permettant les évolutions nécessaires pour que les maisons puissent être adaptées aux besoins des habitants.

Il n'y a pas de volonté particulière de protection patrimoniale mais un contexte urbain préexistant à respecter en termes d'architecture, de volumétrie et d'insertion.

La zone UC comporte un **secteur UCa** correspondant au lotissement de la Billonnière. Cette opération a été réalisée dans un parc dont le boisement a été préservé. Elle présente une structure urbaine constituée de grands terrains (moyenne : 1 760 m²) mais grevés par une servitude d'espace boisé classé conséquente. Il s'agit de préserver cette ambiance spécifique, tant pour son paysage que pour son intérêt écologique.

La zone UC est traversée par la RD938 et la RD959. Espace bâti du bourg, elle n'est pas concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

Définition des annexes et des extensions :

- les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux **risques** :

- dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations ;
- le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant ;
- dans les zones à risque de mouvements de terrain, les précautions nécessaires devront être prises (réf. : Rapport de Présentation).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

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, ... ;
- 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 affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- les constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens au regard de la situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrain.

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 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 ;
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation qu'elles génèrent.

Les **annexes de petite taille**, de type abris de jardin à l'exclusion des piscines, (emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

Dans les zones soumises à un risque d'inondation :

- les constructions principales à usage d'habitation sont autorisées dans la limite du recul défini au plan de zonage et correspondant au risque d'inondation ;
- les autres constructions situées en zone inondable sont autorisées à condition de prendre en compte ce risque par leur forme, leur organisation ...

**UC – 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, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

Aucun accès direct ne peut être aménagé sur la RD959, excepté pour les équipements publics le nécessitant.

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 mais aussi 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 déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

**UC – ARTICLE 4 :
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- 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.

4 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement 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 aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

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

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

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

UC – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

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

Définition :

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

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la voie de desserte principale, avec un recul minimal de 5 mètres ;
 - par rapport aux autres voies et emprise publiques avec un recul minimal au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres ;
- sans que les constructions principales à usage d'habitation ne puissent dépasser le recul maximal par rapport à la route de Mettray indiqué au plan de zonage (risque d'inondation).

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

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée ;
- le long de la **RD938** pour s'aligner sur une construction existante sur le terrain ou sur un terrain limitrophe.

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

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

UC – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale.

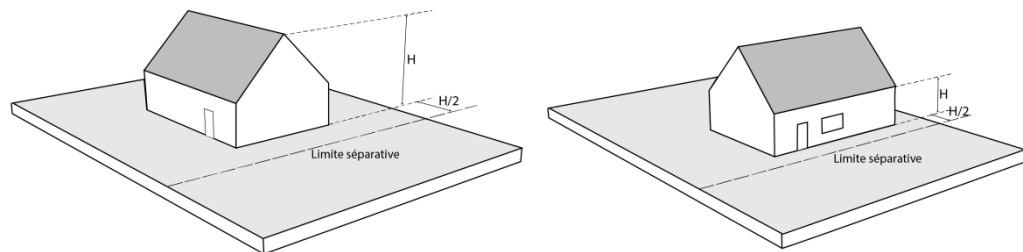
Les constructions de moins de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives.

Les piscines ne peuvent pas être implantées en limites séparatives. La distance se calcule par rapport au bord du bassin.

=> Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limite séparative**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Le recul minimal des **annexes de petite taille** (cf article 2) est de 1 mètre.

Croquis explicatif



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

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

UC – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur UCa**, l'emprise au sol maximale est limitée à 30% de la superficie du terrain.

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

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

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 superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale des **constructions principales** est fixée à RDC+1+combles

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

Au-delà de ces hauteurs, la hauteur maximale des extensions est celle de la construction existante.

Si la construction répond aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable, la toiture terrasse est autorisée. Dans ce cas, la hauteur maximale est fixée à RDC + attique.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

UC – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : 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.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone UC.

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

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

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 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 et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

1. Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits.

Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;
- pour répondre aux règles d'accessibilité ;
- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

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

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

4. Toitures

Les toitures à pentes sont la règle.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toitures en pente ou sur les annexes.

Si la construction répond aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable, la toiture terrasse est autorisée.

Dans le **secteur UCa**, il n'est pas imposé de forme de toiture.

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

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 et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

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

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

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

Les clôtures sur rue et celles visibles depuis l'espace public, doivent être constituées par une haie vive, en avant de laquelle un mur-bahut ne peut excéder 0,80 m de haut, sauf impératif technique ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Ce mur-bahut peut servir d'assise à un dispositif ajouré (grille, grillage, ...).

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

7. Annexes

Les **annexes de petite taille** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, ...). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

8. Les verrières et vérandas

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

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

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

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

UC – ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Il est demandé au minimum 2 places par logement.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'aménagement d'au minimum 1/2 place à usage collectif par logement est obligatoire.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

**UC – ARTICLE 13 :
OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain, à raison :

- d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace non boisé et libre de construction,
- d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement,
- le recul par rapport aux voies et espaces publics doit être paysagé.

Dans **le secteur UCa** les plantations existantes doivent, autant que possible, être conservées (arbres isolés importants, groupements d'arbres, etc) même si elles ne sont pas classées au plan. Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres, le constructeur est tenu d'en replanter.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est demandée.

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UD

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UD correspond au quartier de Mazagran. Il s'agit d'un quartier résidentiel réalisé dans le cadre d'une seule opération.

L'objectif est d'organiser l'achèvement de l'opération et de permettre l'évolution du quartier en tant que quartier urbain.

La zone UD est longée par la RD959. Elle a fait l'objet une étude spécifique lors de son ouverture à l'urbanisation. C'est maintenant une zone urbaine et à ce titre elle n'est plus concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

Définition des annexes et des extensions :

- les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux risques :

- dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations ;
- le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

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,... ;
- 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 affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

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 ;
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation qu'elles génèrent.

Les **annexes de petite taille**, de type abris de jardin à l'exclusion des piscines, (emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

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.

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 direct ne peut être aménagé sur la RD959, excepté pour les équipements publics le nécessitant.

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. Leurs caractéristiques doivent permettre une bonne lisibilité de l'espace public.

UD – ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- 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.

4 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement 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 aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

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

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

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

UD – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

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

Définition :

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

Le recul minimal par rapport à l'alignement de la **RD959** est de 20 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

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

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour s'aligner sur une construction existante ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

UD – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

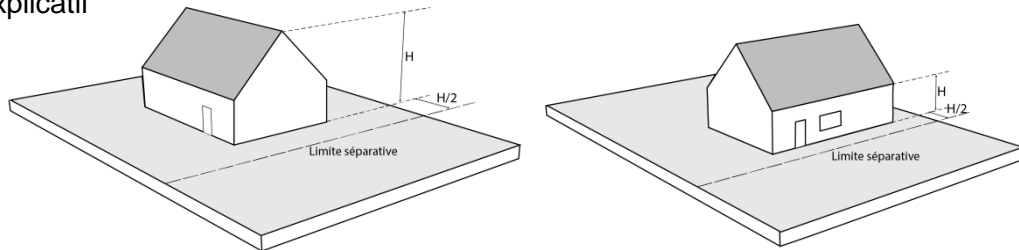
Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Les constructions de moins de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives.

Les piscines ne peuvent pas être implantées en limites séparatives. La distance se calcule par rapport au bord du bassin.

=> Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limite séparative**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
Le recul minimal des **annexes de petite taille** (cf. article 2) est de 1 mètre.

Croquis explicatif



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

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

UD – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

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 superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale des **constructions principales** est fixée à RDC+1+combles.

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

Au-delà de ces hauteurs, la hauteur maximale des extensions est celle de la construction existante.

Si la construction répond aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable, la toiture terrasse est autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale est fixée à RDC + attique

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

UD – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : 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.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone UD.

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

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

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 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 et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

1. Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits.

Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;
- pour répondre aux règles d'accessibilité ;
- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

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

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

4. Toitures

Les toitures à pentes sont la règle.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toitures en pente ou sur les annexes.

Si la construction répond aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable, la toiture terrasse est autorisée.

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

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 et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

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

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

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

Les parties non bâties en façade sur rue (y compris les terrains d'angles) doivent être fermées par un muret ou un mur-bahut de clôture. Cala ne s'applique pas par rapport à la RD959.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

7. Annexes

Les **annexes de petite taille** (cf article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, ...). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

8. Les verrières et vérandas

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

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

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

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

UD – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Il est demandé au minimum 2 places par logement.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'aménagement d'au minimum 1/2 place à usage collectif par logement est obligatoire.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

UD – ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain, à raison :

- d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace non boisé et libre de construction ;
- d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- le recul par rapport aux voies et espaces publics doit être paysagé.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est demandée.

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UE

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UE correspond à des grands équipements ou groupe d'équipements ayant des caractéristiques spécifiques. Chacun fait l'objet d'un secteur particulier.

Ainsi, la zone UE comporte les secteurs suivants :

- le **secteur UEa** correspond à des équipements culturels, de sports et de loisirs. Ils sont implantés dans la vallée de la Choisille. Cet espace est en partie concerné par un risque d'inondation.
- le **secteur UEb** correspond aux bâtiments de l'Institut Départemental de l'Enfance et de la Famille (IDEF). Au sein de cet ensemble, on trouve aussi la crèche municipale.
- le **secteur UEc** correspond au foyer occupationnel ANAIS.
- le **secteur UEd** correspond aux établissements hospitaliers de Bel Air et Louis Sevestre.

Les objectifs de la zone sont :

- de permettre, sur chacun de ces secteurs, le développement des activités qui y sont implantées ;
- de renforcer un pôle communal d'équipements dans la vallée de la Choisille.

Définition des annexes et des extensions :

- les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux risques :

- la zone UE est concernée en partie par un risque d'inondation ;
- dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations ;
- le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant ;
- dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises (réf. : Rapport de Présentation).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

UE - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont de plus interdits :

- le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- les constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens au regard de la situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrain.

UE – 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 ;
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation qu'elles génèrent ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

Dans le **secteur UEa** :

- les constructions et installations culturelles, sportives et de loisirs. Lorsqu'elles sont situées en zone inondable, elles sont autorisées à condition de prendre en compte ce risque par leur forme, leur organisation ... ;
- les logements de fonction qui seraient nécessaires à leur fonctionnement. Les constructions principales à usage d'habitation sont autorisées dans la limite du recul défini au plan de zonage et correspondant au risque d'inondation.

Dans les **secteurs UEb, UEc et UEd** les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et structures implantés sur chacun des sites.

**UE – 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, 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 mais aussi 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 déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

**UE – ARTICLE 4 :
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

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

3.- 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.

4. - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement 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 aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

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

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

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

UE – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

UE – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

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

Les constructions doivent être implantées par rapport à la voie de desserte principale, avec un recul minimal de 5 mètres sans que, dans **le secteur UEa**, les constructions principales à usage d'habitation ne puissent dépasser le recul maximal indiqué au plan de zonage (risque d'inondation).

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

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

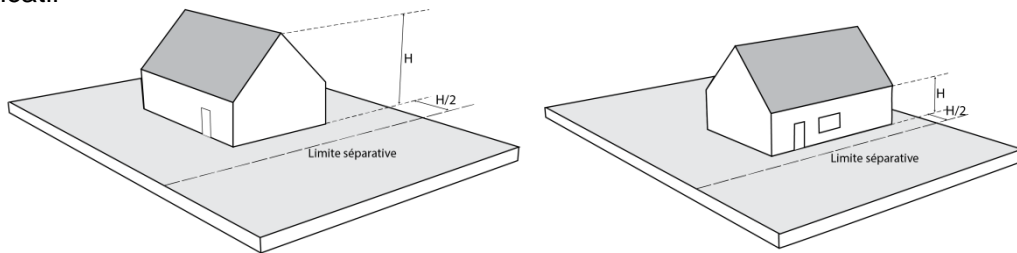
- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

**UE – ARTICLE 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
Le recul minimal des **annexes de petite taille** (cf. article 2) est de 1 mètre.

Croquis explicatif



Une implantation différente peut être admise pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

**UE – ARTICLE 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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.

**UE – 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. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans le **secteur UEa**.

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

UE – 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 superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions est limitée à la hauteur de la construction existante lorsque celle-ci est plus haute.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

UE – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : 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.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone UE.

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

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

1. Travaux sur bâtiments existants

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 et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

2. Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits.

Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;
- pour répondre aux règles d'accessibilité ;
- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

3. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

4 Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à l'établissement considéré, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Une hauteur supérieure est autorisée s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

5. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

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

6. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

7. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

**UE – ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

**UE – ARTICLE 13 :
OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est demandée.

**UE – ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UX

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UX correspond au Parc d'activités de la Choisille. Cet espace ne présente pas de disponibilité mais une utilisation du sol disparate qui gagnerait à être restructurée.

En revanche, un environnement de boisements et de jardins en atténue l'impact paysager.

Les objectifs sont de :

- favoriser une occupation plus conséquente du site ;
- faciliter le développement des activités déjà implantées.

Définition des annexes et des extensions :

- les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux risques :

- dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations ;
- le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

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 mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

UX – 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 et en particulier l'absence d'assainissement collectif des eaux usées ;
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation qu'elles génèrent ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité économiques (commerciale, industrielle, artisanale, de services, d'entrepôt ...) ;
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone ;
- les habitations et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des établissements à condition d'être intégrés dans le corps du bâtiment d'activités ;
- les aires de stationnement et de stockage (à l'exclusion des dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers, de véhicules désaffectés, ...) ;
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure ;
- les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU en vigueur.

UX – 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.

Aucun nouvel accès direct ne peut être aménagé sur la RD959, excepté pour les équipements publics le nécessitant.

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 mais aussi 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 déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

UX – ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2 - Assainissement des eaux usées

Le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur

3.- 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.

4 - Parkings et autres surfaces susceptibles d'être polluées

Elles doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution.

5 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement 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 aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

6.- Piscines

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

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

7. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

UX – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

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

Définition :

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 7 mètres.

Le recul minimal par rapport à l'alignement à la RD959 est de 20 mètres.

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

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

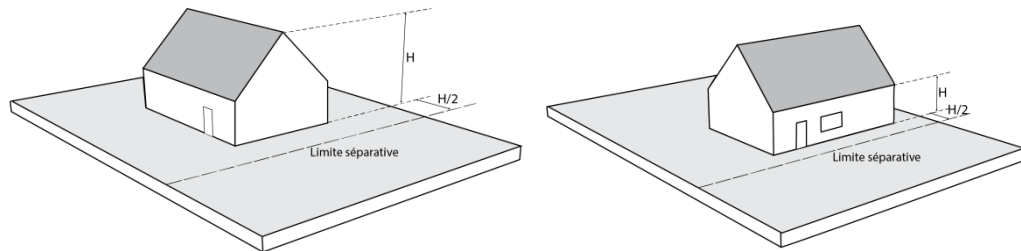
UX – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations peuvent être implantées sur une limite séparative latérale si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie.

Les piscines ne peuvent pas être implantées en limites séparatives. La distance se calcule par rapport au bord du bassin.

=> Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limites séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Croquis explicatif



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

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

UX – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes :

- l'emprise au sol des extensions est limitée à 40% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 100 m² ;
- l'emprise au sol des annexes est de 35 m² maximum.

La date de référence pour les extensions et annexes de constructions à usage d'habitation est celle de l'approbation du PLU en vigueur.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol est limitée à 60% de la superficie du terrain.

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

UX – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

UX – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : 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.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone.

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

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

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, étant entendu 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 ;

1. Les bâtiments à usage d'habitation

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

2. Les bâtiments d'activités

Les façades donnant sur la RD959 doivent faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

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 enduits.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

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

3. Les aires de stockage

Les aires de stockage non destinées à l'exposition ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni porter atteinte au voisinage.

4. Les clôtures

Les clôtures doivent être transparentes et doublées d'une haie vive d'essences variées.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à l'établissement considéré, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

5. Les locaux techniques divers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers ou autres doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

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

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **postes de transformation et autres locaux techniques** doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...)

**UX – ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Il doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle et aux nécessités de livraison.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

**UX – ARTICLE 13 :
OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

Les espaces situés le long de la RD959 doivent faire l'objet d'un traitement soigné et ceux qui ne sont pas occupés doivent être paysagés.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est demandée.

Le long de la **rue des Moulins** la clôture doit être doublée d'une haie bocagère (essences locales, épaisseur et hauteur diversifiées).

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE 1AU

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone 1AU correspond à l'extension urbaine sur le plateau de Mazagran.

Ce terrain aujourd'hui agricole (friche) est destiné à devenir un nouveau quartier à dominante résidentielle relié aux quartiers existants tout en organisant la transition avec l'espace rural du plateau.

La zone 1AU est longée par la RD959. Elle est concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers" et dans ce cadre fait l'objet d'une étude qui prend en compte les contraintes en termes :

- de nuisances ;
- de la sécurité ;
- de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

La zone 1AU est couverte par une **orientation d'aménagement et de programmation**.

Définition des annexes et des extensions :

- les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux risques :

- dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations ;
- le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

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 affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

1AU – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

À l'exception de celles interdites à l'article 1, les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux ...) et à condition :

- que chaque construction, permis groupé, projet d'aménagement ne compromette pas un aménagement cohérent de la zone ;
- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatible avec les équipements publics existants ou prévus ;
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation qu'elles génèrent.

Les **programmes de 7 logements et plus** sont autorisés à condition de comprendre une part minimale de logements locatifs sociaux de 30% ;

Les **annexes de petite taille**, de type abris de jardin à l'exclusion des piscines, (emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

1AU – 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.

Aucun accès direct ne peut être aménagé sur la RD959, excepté pour les équipements publics le nécessitant.

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 mais aussi 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 déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

1AU – ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- 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.

4 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

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

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

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

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

1AU – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

1AU – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Le recul minimal par rapport à l'alignement de la **RD959** est de 40 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour s'aligner sur une construction existante ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

1AU – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

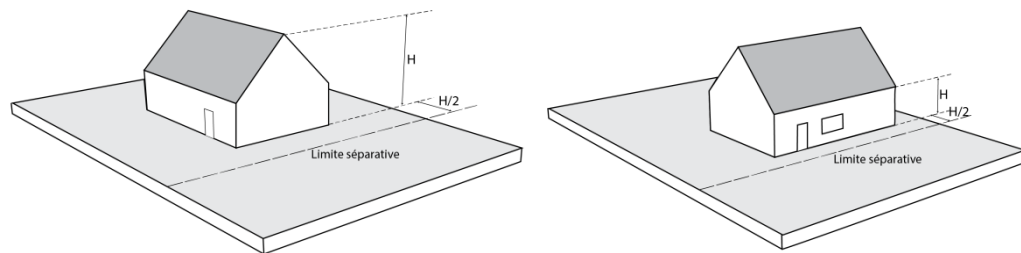
Les constructions principales peuvent être implantées en séparatives latérales.

Les constructions de moins de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives.

Les piscines ne peuvent pas être implantées en limites séparatives. La distance se calcule par rapport au bord du bassin.

=> Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limite séparative**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
Le recul minimal des **annexes de petite taille** (cf. article 2) est de 1 mètre.

Croquis explicatif



Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

1AU – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

1AU – ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol des constructions et des installations est limitée à 50% de la superficie du terrain.

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

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 superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale des **constructions principales** est fixée à RDC+1+combles ou RDC+1+attique.

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

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

1AU – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : 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.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone 1AU.

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

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

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 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 et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

1. Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits.

Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;
- pour répondre aux règles d'accessibilité ;
- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

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

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

4. Toitures

Il n'est pas demandé de forme de toiture particulière.

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

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 et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

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

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

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

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

Les clôtures sur rue et celles visibles depuis l'espace public, doivent être constituées par une haie vive, en avant de laquelle un mur-bahut ne peut excéder 0,80 m de haut, sauf impératif technique ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Ce mur-bahut peut servir d'assise à un dispositif ajouré (grille, grillage, ...).

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

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

7. Annexes

Les **annexes de petite taille** (cf. article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, ...). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

8. Les verrières et vérandas

À l'exception de la rue Nationale où elles sont interdites, les verrières et vérandas sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

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

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

1AU – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Il est demandé au minimum 2 places par logement.

De plus, dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, l'aménagement d'au minimum 1/2 place à usage collectif par logement est obligatoire.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

1AU – ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est demandée.

**1AU – ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE A

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone A correspond aux espaces à dominante agricole situés pour leur majeure partie sur les plateaux. On distingue quatre espaces distincts :

- le plateau de Mazagran ;
- la Voletterie et la Petite Harnacherie ;
- la Parassière ;
- le plateau des Coutays.

On trouve dans la zone A deux sites d'exploitation agricole, un à la Haute Chaînage et un aux Coutays.

On y trouve aussi des constructions à usage d'habitat.

La zone A est traversée par les deux voies à grande circulation que sont la RD959 et la RD938. Elle est concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

Définition des annexes et des extensions :

- les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux risques :

- dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations ;
- le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant ;
- dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises (réf. : Rapport de Présentation).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

A - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont de plus interdits :

- le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- les constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens au regard de la situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrain.

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 ;
- de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole et/ou forestière ;
- d'être compatibles avec 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 des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation ;
- les aménagements hydrauliques tels que mares, étangs, fossés ...

Les **annexes de petite taille**, de type abris de jardin à l'exclusion des piscines, (emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

A – 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, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

Aucun nouvel accès direct ne peut être aménagé sur la RD938, ni sur la RD959, excepté pour les équipements publics le nécessitant.

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 mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

A – ARTICLE 4 :
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute nouvelle construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

À défaut de réseau public, la mise en place d'une autre ressource d'eau potable est autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

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.

3.- 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.

4.- Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement 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 aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

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

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

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

A – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

A – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

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

Le long des RD959 et RD938, le recul minimal des constructions est de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le long des autres voies :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement ;
- les autres constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimal par rapport à cet alignement au moins égal à 3 mètres sans toutefois pouvoir dépasser, pour les annexes à une construction à usage d'habitation, la distance définie à l'article 8.

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

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour s'aligner sur une construction existante ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

A – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction sur une limite séparative est autorisée pour :

- les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole ;
- les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation ;
- 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.

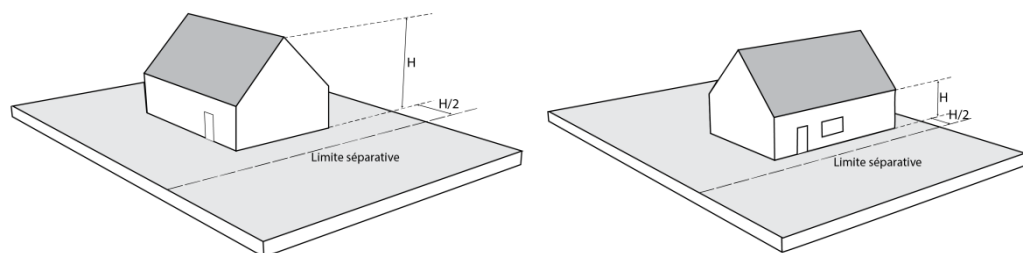
Les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole** ne peuvent pas être implantées en limites séparatives.

Les **piscines** ne peuvent pas être implantées en limites séparatives. La distance se calcule par rapport au bord du bassin.

=> Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limite séparative**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Le recul minimal des **annexes de petite taille** (cf. article 2) est de 1 mètre.

Croquis explicatif



Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

**A – ARTICLE 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

**A – 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. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception des extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation :

- l'extension des constructions à usage d'habitation est limitée à 40% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 100 m² ;
- la construction d'annexes est autorisée dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.

Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

La date de référence est celle de l'approbation du PLU en vigueur.

**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 superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

La hauteur maximale des logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole est de RDC + 1 + combles.

La hauteur maximale des autres constructions est de 3 m à l'égout de toiture.

Au-delà de ces hauteurs, la hauteur maximale des extensions est celle de la construction existante.

Si la construction répond aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable, la toiture terrasse est autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale est fixée à un niveau habitable.

A – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : 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.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone A.

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

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

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 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 et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

A - Bâtiments à usage agricole

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux bâtiments agricoles à l'exclusion d'impératifs techniques ou de bâtiments spécifiques tels que les serres.

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 enduits.

Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons sables ou teinte naturelle "pierre de pays". Des tons sombres pourront être admis s'ils permettent une meilleure intégration dans le site.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

B - Autres constructions

1. Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits.

Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;
- pour répondre aux règles d'accessibilité ;
- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

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

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

4. Toitures

Les toitures à pentes sont la règle.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toitures en pente ou sur les annexes.

Si la construction répond aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable, la toiture terrasse est autorisée.

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

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 et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

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

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

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

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

7. Annexes

Les **annexes de petite taille** (cf article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, ...). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

8. Les verrières et vérandas

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

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

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

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

A – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage

A – ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.

Les plantations existantes doivent être conservées (arbres isolés importants, groupements d'arbres, etc) même si elles ne sont pas classées au plan.

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants, le constructeur est tenu d'en replanter.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est demandée.

Les haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservées. Leur ouverture n'est autorisée qu'en cas de nécessité et notamment d'accessibilité des terrains.

A – ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE N

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone N correspond aux vallées, grands boisements et espaces naturels à dominante non cultivée.

Elle comporte des secteurs qui de par la présence importante de constructions à usage d'habitation et leur situation géographique nécessitent des règles spécifiques :

- le **secteur Na** correspond à la rue du Moulin Millon ;
- le **secteur Nb** correspond aux abords de la RD938 ;
- le **secteur Nc** correspond à l'espace dit les Chaînayes-les-Minées, il comporte un **sous-secteur Nca** correspondant à des ensembles de constructions rurales traditionnelles.

Afin de ne pas disperser la population sur le territoire communal, de préserver l'environnement naturel et/ou agricole et en particulier le corridor écologique qui passe dans le secteur des Chaînayes-les Minées, ces secteurs ne peuvent recevoir d'autres constructions que des annexes et des extensions aux constructions à usage d'habitation.

La zone N comporte aussi des secteurs liés à la présence ponctuelle d'occupations spécifiques dont il est nécessaire de prévoir plus ou moins l'évolution :

- le **secteur Nd** correspond au lac et à ses abords, il a une vocation de sports, de loisirs et de tourisme ;
- le **secteur Ne** correspond à la station d'épuration du Guéret et au centre technique municipal, l'objectif est de permettre les travaux nécessaires à leur fonctionnement ;
- le **secteur Nf** correspond à des hébergements de tourisme (hôtel, gîtes ...), l'objectif est de permettre le développement maîtrisé de ces hébergements liés au cadre naturel ;
- le **secteur Ng** correspond à des entreprises implantées hors du parc d'activités, l'objectif est de permettre l'entretien des locaux.

La zone N est traversée par les RD959 et RD938. Elle est concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers". Afin d'ajuster le recul des constructions, le **secteur Nb** correspondant aux abords de la RD938 fait l'objet d'une étude qui prend en compte les contraintes en termes :

- de nuisances,
- de la sécurité,
- de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

Définition des annexes et des extensions :

- les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- sauf précisions particulières les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux risques :

- la zone N est concernée en partie par un risque d'inondation ;
- dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations ;
- le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant ;
- dans les zones à risque de mouvements de terrain les précautions nécessaires devront être prises (réf. : Rapport de Présentation).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

N - ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont de plus interdits :

- le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- les constructions, installations ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens au regard de la situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrain.

N – 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 ;
- de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole et/ou forestière ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole ou forestière tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme, ... de produits de l'exploitation ;
- les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole ou forestière et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation ;
- dans toute la zone N, y compris les différents secteurs, les aménagements hydrauliques tels que mares, étangs, fossés ...

Dans les **secteurs Na, Nb, Nc et Nca**, seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions à usage d'habitat.

Les **annexes de petite taille** (emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'aspect extérieur.

Dans les zones soumises à un risque d'inondation (Na) :

- les extensions des constructions principales à usage d'habitation sont autorisées dans la limite du recul défini au plan de zonage et correspondant au risque d'inondation ;
- les annexes, et leurs extensions, des constructions à usage d'habitation situées en zone inondable sont autorisées à condition de prendre en compte ce risque par leur forme, leur organisation ..."

Dans le **secteur Nd**, seuls sont autorisés :

- les aménagements et installations de sports ou de loisirs et de tourisme ;
- les constructions nécessaires à l'animation d'un pôle de sports, de loisirs et de tourisme (constructions à usage sportif, de loisir, de restauration, ...) dans la limite de 400 m² d'emprise au sol et d'une hauteur de 8 mètres à l'acrotère ou au faitage.

Dans le **secteur Ne**, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'assainissement des eaux usées ou au fonctionnement des services municipaux.

Dans le **secteur Nf**, seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions à usage d'habitat ou d'hébergement touristique (hôtel, gîte ...).

Dans le **secteur Ng**, seuls sont autorisés les travaux sur constructions existantes.

N – 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, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

Aucun nouvel accès direct ne peut être aménagé sur la RD938, ni sur la RD959, excepté pour les équipements publics le nécessitant.

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 mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

N – ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute nouvelle construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

À défaut de réseau public, la mise en place d'une autre ressource d'eau potable est autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

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.

3.- 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.

4 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement 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 aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

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

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

6. Réseaux divers

L'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

N – ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

N – ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

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

► **Le long des RD959 et RD938, à l'exception, dans le secteur Nb de la rive Ouest de la RD938, le recul minimal des constructions est 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.**

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans le **secteur Nb, en rive Ouest de la RD938**, le recul minimal par rapport à l'alignement de la RD938 est de 15 mètres.

► **Le long des autres voies :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la voie ;
- les autres constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimal par rapport à cet alignement au moins égal à 3 mètres sans toutefois pouvoir dépasser, pour les annexes à une construction à usage d'habitation, la distance définie à l'article 8.

Dans le **secteur Na**, les constructions doivent être implantées :

- en rive Est de la rue du Moulin Millon, soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement ;
- en rive Ouest de la rue du Moulin Millon, avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans les **secteurs Nb et Nc**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le **secteur Nca**, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie ;
- soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

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

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour s'aligner sur une construction existante ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

N – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction sur une limite séparative est autorisée pour :

- les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole ;
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation ou d'hébergement touristique ;
- 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 **autres constructions** doivent être implantées à distance des limites séparatives.

Dans le **secteur Na** :

- en rive Est de la rue du Moulin Millon, la construction sur une limite séparative est autorisée ;
- en rive Ouest de la rue du Moulin Millon, les constructions doivent être implantées à distance des limites séparatives.

Dans les **secteurs Nb et Nc**, la construction est autorisée en limites séparatives pour les constructions d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

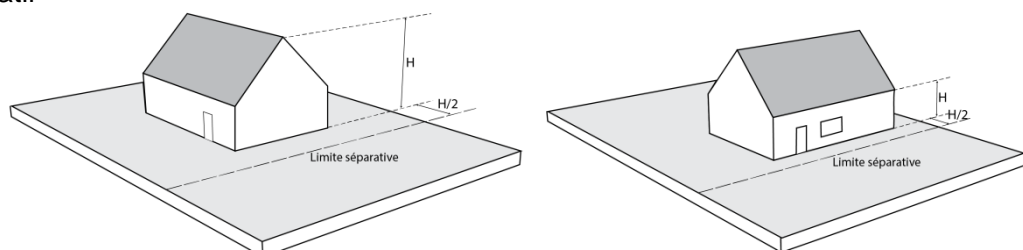
Dans le **secteur Nca**, la construction en limites séparatives est autorisée.

Les **piscines** ne peuvent pas être implantées en limites séparatives. La distance se calcule par rapport au bord du bassin.

=> Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limite séparative**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Le recul minimal des **annexes de petite taille** (cf article 2) est de 1 mètre.

Croquis explicatif



Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

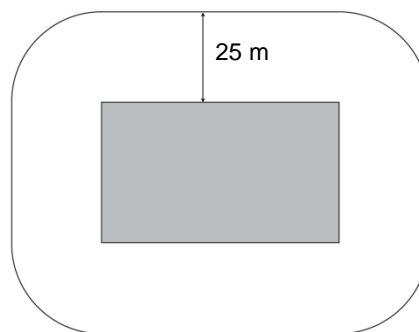
N – ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

Dans le **secteur Na**, il n'est pas fixé de distance maximale pour les annexes des bâtiments à usage d'habitation.

Dans le **secteur Nb**, les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être implantées dans un périmètre défini par une distance de 25 mètres de la construction principale.



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. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'exception des extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation :

- l'extension des constructions à usage d'habitation est limitée à 40% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 100 m² ;
- la construction d'annexes est autorisée dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.

Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans le **secteur Nd**, l'emprise au sol maximale des constructions est de 400 m².

Dans le **secteur Ne**, l'emprise au sol maximale des constructions est de 50% de la superficie du terrain.

Dans le **secteur Nf** :

- l'extension des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement touristique est limitée à 40% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 100 m² ;
- la construction d'annexes aux constructions à usage d'habitation ou d'hébergement touristique est autorisée dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.

La date de référence est celle de l'approbation du PLU en vigueur.

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 superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

La hauteur maximale des logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole est de RDC + 1 + combles.

La hauteur maximale des autres constructions est de 3 m à l'égout de toiture.

Au-delà de ces hauteurs, la hauteur maximale des extensions est celle de la construction existante.

Dans le **secteur Ne**, la hauteur maximale des constructions est de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le **secteur Nd**, la hauteur maximale des constructions est de 8 mètres à l'acrotère ou au faitage.

Si la construction répond aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable, la toiture terrasse est autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale est fixée à un niveau habitable.

N – ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : 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.

Toute construction ou installation doit :

- être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (terrain, vues, voisinage ...) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone.

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

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

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 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 et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

A - Bâtiments à usage agricole et bâtiments d'activités

Les prescriptions suivantes s'appliquent aux bâtiments agricoles à l'exclusion d'impératifs techniques ou de bâtiments spécifiques tels que les serres.

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 enduits.

Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons sables ou teinte naturelle "pierre de pays". Des tons sombres pourront être admis s'ils permettent une meilleure intégration dans le site.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

B - Autres constructions

1. Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits.

Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels ou en cas de nécessités techniques et notamment :

- pour permettre le raccordement gravitaire de la construction aux réseaux d'assainissement ;
- pour répondre aux règles d'accessibilité ;
- pour répondre à des spécificités architecturales visant la préservation et la mise en valeur de constructions traditionnelles.

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

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

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Dans le **secteur Nd**, les arrières des constructions ne doivent pas être orientées vers la départementale.

4. Toitures

Les toitures à pentes sont la règle.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toitures en pente ou sur les annexes.

Si la construction répond aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable, la toiture terrasse est autorisée.

Dans le **secteur Nd**, les toitures terrasse sont autorisées.

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

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 et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

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

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées, et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

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

Dans les **secteurs Na et Nb** les clôtures sur rue, et celles visibles depuis l'espace public, doivent être constituées par une haie vive, en avant de laquelle un mur-bahut ne peut excéder 0,80 m de haut, sauf impératif technique ou pour incorporer les coffrets techniques de raccordement aux réseaux. Ce mur-bahut peut servir d'assise à un dispositif ajouré (grille, grillage, lisse ajourée ...).

En rive Sud/Est de la rue du Moulin Millon et dans le secteur Nca, les murs sont autorisés.

Dans le secteur Nc et dans le secteur Nb le long de la RD938, les clôtures doivent être entièrement ajourées et doublées d'une haie vive.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre à l'exception des éventuels murs de soutènement qui nécessiteraient techniquement une hauteur plus élevée.

7. Annexes

Les **annexes de petite taille** (cf article 2 : hauteur maximale de 2 mètres à l'égout ou à l'acrotère et emprise au sol maximale de 12m²) doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Elles doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site (ton pierre, gris, vert, marron, ...). Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Les **autres annexes** doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

8. Les verrières et vérandas

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

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

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

10. Les éléments techniques

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **capteurs solaires** doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

N – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

N – ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.

Les plantations existantes doivent être conservées (arbres isolés importants, groupements d'arbres, etc.) même si elles ne sont pas classées au plan.

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants, le constructeur est tenu d'en replanter.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est demandée.

Le long des **RD959 et RD938**, les haies vives demandées doivent être des haies bocagères (essences locales, hauteurs et épaisseurs différenciées).

Les haies protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées. Leur ouverture n'est autorisée qu'en cas de nécessité et notamment d'accessibilité des terrains.

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).