

Joué-lès-Tours

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



3.1 Règlement d'urbanisme

Règlement écrit

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Métropolitain du**



Département d'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

Préambule	1
ZONE UA	3
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	4
1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits.....	5
2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières	5
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	6
1. Volumétrie et implantation des constructions	7
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	13
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	21
4. Stationnement.....	23
III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	25
1. Desserte par les voies publiques ou privées	26
2. Desserte par les réseaux.....	27
ZONE UB	29
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	30
1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits.....	31
2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières	31
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	33
1. Volumétrie et implantation des constructions	34
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	41
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	49
4. Stationnement.....	51
III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	53
1. Desserte par les voies publiques ou privées	54
2. Desserte par les réseaux.....	55
ZONE UC.....	56
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	57
1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits.....	58
2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières	58
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	60
1. Volumétrie et implantation des constructions	61
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	67
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	75
4. Stationnement.....	77
III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	79
1. Desserte par les voies publiques ou privées	80
2. Desserte par les réseaux.....	81

ZONE UP.....	83
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	84
1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits.....	85
2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières	85
II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	86
1. Volumétrie et implantation des constructions	87
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	92
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	100
4. Stationnement.....	102
III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	104
1. Desserte par les voies publiques ou privées	105
2. Desserte par les réseaux.....	106
ZONE UE.....	107
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	108
1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits.....	109
2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières	109
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	110
1. Volumétrie et implantation des constructions	111
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	112
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	114
4. Stationnement.....	115
III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	116
1. Desserte par les voies publiques ou privées	117
2. Desserte par les réseaux.....	118
ZONE UX	119
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	120
1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits.....	121
2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières	121
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	123
1. Volumétrie et implantation des constructions	124
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	127
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	133
4. Stationnement.....	135
III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	137
1. Desserte par les voies publiques ou privées	138
2. Desserte par les réseaux.....	140

ZONE 1AU	141
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	142
1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits.....	143
2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières	143
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	144
1. Volumétrie et implantation des constructions	145
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	150
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	156
4. Stationnement.....	158
III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	160
1. Desserte par les voies publiques ou privées	161
2. Desserte par les réseaux.....	162
ZONE 1AUM	164
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	165
1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits.....	166
2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières	166
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	167
1. Volumétrie et implantation des constructions	168
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	169
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	169
4. Stationnement.....	170
III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	173
1. Desserte par les voies publiques ou privées	174
2. Desserte par les réseaux.....	174
ZONE AU	176
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	177
1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits.....	178
2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières	178
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	179
1. Volumétrie et implantation des constructions	180
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	183
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	189
4. Stationnement.....	190
III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	191
1. Desserte par les voies publiques ou privées	192
2. Desserte par les réseaux.....	193
ZONE N	194

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	195
1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits.....	196
2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières	196
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	198
1. Volumétrie et implantation des constructions	199
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	205
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	212
4. Stationnement.....	213
III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	214
1. Desserte par les voies publiques ou privées	215
2. Desserte par les réseaux.....	216
ZONE A.....	218
I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	219
1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits.....	220
2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières	220
II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	221
1. Volumétrie et implantation des constructions	222
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	227
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	233
4. Stationnement.....	234
III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	235
1. Desserte par les voies publiques ou privées	236
2. Desserte par les réseaux.....	237

Préambule

Le règlement s'applique sur la **totalité du territoire** communal. Il est établi conformément aux dispositions du **Code de l'Urbanisme (CU)**.

Il est constitué d'un **règlement écrit** et d'un **règlement graphique**. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un **rapport de conformité**.

Le règlement écrit se lit en lien avec le règlement graphique :

Le règlement graphique identifie des éléments auxquels il est fait référence dans le document écrit. Notamment, outre le découpage du territoire en zones urbaines, naturelles et agricoles, il localise les secteurs d'OAP, les éléments de patrimoine à protéger, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N où le changement de destination pour l'habitation est autorisé, etc. Il délimite également le périmètre dans lequel le PPRI s'applique (annexe du PLU), les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés, les périmètres d'attente, etc.

La liste des emplacements réservés est annexée au règlement graphique et écrit (pièce 3).

Le règlement écrit indique pour chaque zone urbaine, naturelle ou agricole un corps de règles écrites. Il comporte notamment des règles relatives aux éléments de patrimoine à protéger et aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination des zones A et N repérés au règlement graphique et listés respectivement dans les pièces 3.5 et 3.6 (annexes au règlement). Chaque élément de patrimoine est numéroté.

Le règlement écrit comporte des termes dont la définition est précisée dans le lexique (annexe 3.7 au règlement). Ce lexique est une composante du règlement.

Préconisations pour l'usage du règlement

En premier lieu, il convient de consulter le **règlement écrit et graphique** pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, regroupées dans la pièce n°5.

En troisième lieu, il convient de consulter les annexes du PLU qui contiennent d'autres règles qui ont une incidence sur l'occupation du sol et qui sont relatives à d'autres législations. Il s'agit, notamment :

- les servitudes d'utilité publique (plan de prévention des risques inondation, périmètres de protection autour des monuments historiques, etc.) ;
- les annexes sanitaires (zonage pluvial, zonage d'assainissement, etc.) ;
- les périmètres particuliers (périmètres de ZAC, DPU...) ;
- le classement sonore des infrastructures terrestres ;
- le règlement Local de Publicité (RLP) ;
- Etc.

En annexes du rapport de présentation Des informations complémentaires peuvent apporter des compléments d'informations, des recommandations voire des prescriptions spécifiques sur les thèmes suivants : Végétaux recommandés et retrait-gonflement des argiles.

En quatrième et dernier lieu, si nécessaire pour mieux comprendre une disposition, une explication est disponible dans le rapport de présentation (pièce n°1), dans la partie « **1.1 Synthèse et Justification des choix** ».

ZONE UA

:

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

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 ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

À l'exception de celles interdites au I.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 ;
- d'être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (l'OAP) si le projet est situé dans un tel périmètre identifié au plan de zonage.

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" peut-être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain. Des démolitions partielles sont autorisées pour les édifices, appentis, extensions ... à des fins de mise en valeur du patrimoine.

Dans les jardins et parcs patrimoniaux protégés et repérés aux documents graphiques, seuls sont autorisés, sous réserve de respecter la trame végétale et l'éventuelle composition (préservation des perspectives, axes de symétrie, etc.) :

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

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 60% de la superficie du terrain.

Une emprise au sol différente peut être admise pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

1.2. La hauteur des constructions

1.2.1 Définitions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Lorsque le sol naturel du terrain est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions* élevées dans la bande de 20 mètres (définies au II.1.4.1) est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction avant travaux. Au-delà, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel du terrain avant travaux.

La hauteur maximale* est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale* des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut du bâtiment hors éléments techniques. Cette notion sert essentiellement pour le calcul du retrait vis-à-vis des limites séparatives ; la hauteur est alors mesurée au faîtage si cette façade ne présente ni égout de toiture (façade pignon) ni acrotère.

1.2.2 Dispositions générales

Hauteurs maximales

La hauteur maximale des constructions est au plus :

- Dans les **secteurs UAa et UAb**, de 16 mètres (R+4),
- Dans les **secteurs UAd et UAf**, de 13 mètres (R+3),
- Dans le **secteur UAg**, de 10 mètres (R+2),
- Dans le **secteur UAc**, de 7 mètres (R+1). La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante.

Pour les constructions principales présentant plusieurs hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, la hauteur maximale s'apprécie à l'égout de toiture ou à l'acrotère sur lequel est adossée l'extension.

Au-dessus de la hauteur maximale définie, des combles ou attiques sont autorisés. Le volume de ces constructions doit s'inscrire dans un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques et éléments de superstructures, telles que les cheminées... ou de modénature exclus). Dans tous les cas, excepté en UAa, un seul niveau d'attique est autorisé. En UAa, deux niveaux d'attiques peuvent être autorisés.

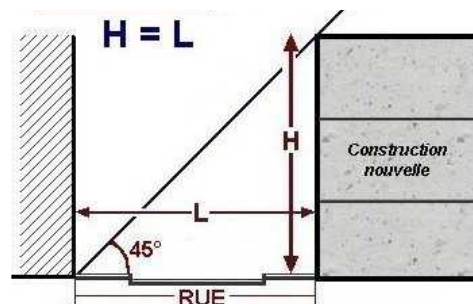
Dans l'ensemble de la zone, la construction de combles et/ou d'attiques est autorisée sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans le respect du gabarit défini ci-dessus même lorsque les hauteurs de façades sont déjà supérieures au maximum autorisé.

Hauteurs relatives

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique ou de toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement...), la hauteur maximale (H) du bâtiment doit être au plus égale à la distance (L) comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H = L$), sans dépasser la hauteur maximale autorisée au II.1.2.2.

Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes...ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative.

La règle générale de $H = L$ ne s'applique pas si elle ne permet pas une bonne intégration dans le bâti environnant. Dans ce cas, la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur des immeubles voisins les plus courants tout en respectant la hauteur maximale.



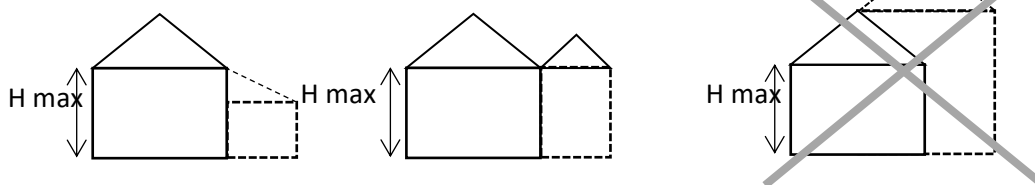
1.2.3 Dispositions particulières aux constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions générales.

Concernant la typologie des "grandes propriétés"

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante. La hauteur totale de l'extension doit être inférieure à la hauteur totale de la construction principale.

Exemples :



La hauteur totale des annexes est, au plus, de 9 mètres.

Concernant la typologie des "maisons bourgeoises de ville"

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante (exemples schéma ci-dessus).

La hauteur totale des annexes est, au plus, de 7 mètres.

Concernant la typologie du "bâti rural"

La hauteur totale des extensions et des annexes est, au plus, celle de la hauteur totale de la plus haute construction existante.

1.2.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

A l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer

1.3.1 Définitions

La **bande d'implantation** est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée.

1.3.2 Dispositions générales

L'implantation des constructions doit assurer la continuité visuelle du bâti avec celui des terrains voisins et renforcer l'image urbaine du centre.

Les constructions doivent être implantées en limite des voies et des emprises publiques, existantes ou futures.

Un retrait partiel (une partie du bâtiment) de façade de 3 mètres de profondeur maximum peut être autorisé, sous réserve de justifier d'une bonne cohérence architecturale du projet avec son environnement.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

1.3.3 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions générales.

Dans le secteur UAb

Les extensions en façades peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas la règle générale en cas de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration du bâti existant.

Dans le secteur UAc

Les nouvelles constructions principales ne sont pas autorisées au-delà d'une bande d'implantation de 20 mètres définie au II.1.3.1. Seules les extensions et les annexes y sont autorisées.

Dans les secteurs UAc et UAg

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul compris entre 0 et 5 mètres.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

1.3.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour s'aligner sur une implantation existante sur le terrain ou sur les terrains limitrophes ;
- pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ;
- pour des annexes à une construction principale ;
- pour permettre l'extension et la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ;
- lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la voie apparaissant comme secondaire et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la/les voie(s) apparaissant comme secondaire(s) et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.4.1 Définitions

La bande de 20 mètres est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée où se situe l'accès principal au terrain ou à partir du recul imposé s'il existe.

1.4.2 Dispositions générales

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

Dans la bande de 20 mètres

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Pour l'implantation sur les autres limites, lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour permettre l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, qui ne serait pas implanté sur au moins une limite séparative latérale. L'implantation peut alors se faire dans le prolongement de celle existante.

Au-delà de la bande de 20 mètres

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance, comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes (excepté les piscines) et les extensions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale à condition :

- d'être adossées à une construction existante sur le terrain voisin ;
- et sans dépasser le gabarit (longueur et hauteur totale) de ladite construction ;

1.4.3 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions générales.

Dans le secteur UAg,

La bande des 20 mètres ne s'applique pas. Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Pour l'implantation sur les autres limites, lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour permettre l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, qui ne serait pas implanté sur au moins une limite séparative. L'implantation peut alors se faire dans le prolongement de celle existante.

Dans le secteur UAb

La bande des 20 mètres ne s'applique pas. L'implantation par rapport aux limites séparatives doit s'intégrer à l'organisation de fait.

Dans le secteur UAf

La bande des 20 mètres ne s'applique pas. L'implantation par rapport aux limites séparatives doit s'intégrer à l'organisation de fait.

Le long du boulevard Jean Jaurès, l'implantation des bâtiments doit préserver des vues sur le parc de la Rabière. Un tiers de la largeur du terrain, dans toute sa profondeur, ne doit pas être construit afin de dégager des vues sur le parc.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

1.4.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Les dispositions ci-dessous s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres.

Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.

Les bassins des piscines et leur pourtour (margelles, plages...) doivent être implantés au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.5 Implantations spécifiques aux constructions protégées, repérées et listées dans la pièce 3.5

Les règles d'implantation énoncées aux articles précédents (**II.1.3 et II.1.4**) ne s'appliquent pas sauf mentions contraires.

Concernant la typologie des "grandes propriétés"

Les nouvelles constructions doivent respecter l'organisation du bâti (sur cour ouverte ou fermée, en "U", "L", etc.) et doivent :

- soit être accrochées sur les éléments bâtis ou les limites parcellaires ;
- soit être implantées dans la continuité d'une organisation du bâti (fermer une cour, être dans le prolongement d'un volume existant, reprendre les implantations des annexes déjà existantes, etc.) ;
- ne pas être implantées devant la façade principale de la construction principale.

Concernant la typologie des "maisons bourgeoises de ville"

Dans la bande de 20 mètres

Les extensions sur les murs pignons doivent être implantées en limite séparative.

Pour les autres extensions et constructions, la règle applicable à la zone ou au secteur dans lequel la propriété est située s'applique.

Au-delà d'une bande de 20 mètres

La règle applicable à la zone ou au secteur dans lequel la propriété est située s'applique.

Concernant, les dispositions qui s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres, la règle applicable à la zone ou au secteur dans lequel la propriété est située s'applique.

Concernant la typologie du "bâti rural"

L'implantation de toute nouvelle construction doit respecter l'organisation du bâti et la logique des accroches sur les limites ou sur les éléments bâtis existants. Il est recommandé de construire dans le prolongement d'un pignon.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Dispositions générales

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 (volumétrie, adaptation au sol, implantation, proportion et rythmes des ouvertures en façades, formes des toitures, aspect des matériaux y compris colorimétrie, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

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, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

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

2.1.1 Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2.1.2 Volumétrie

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

2.1.3 Toitures et couvertures

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

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

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions.

Le matériau utilisé y compris pour les bâtiments annexes doit être d'aspect identique à la dominante du secteur. Toutefois, dans le cas d'extension de bâtiment ne respectant pas cette dominante, le matériau existant sur ce bâtiment peut être maintenu s'il est de qualité.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles. Dans le secteur UAc, les matériaux encouragés pour les toitures en pente sont l'ardoise naturelle ou la petite tuile.

Le modèle d'ardoise losangé, les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

D'une manière générale, la qualité de matériaux doit être suffisante (les matériaux pour construction précaire tels la tôle ondulée, le fibrociment, ... ne sont pas d'une qualité suffisante).

Il n'est pas demandé de forme de toiture particulière à l'exception du secteur UAc.

Dans le secteur UAc

Les toitures à pente sont la règle ; les toitures terrasses ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain.

2.1.4 Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

2.1.5 Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Une harmonie doit être recherchée dans les opérations d'ensembles.

Les matériaux utilisés doivent notamment :

- s'harmoniser entre eux,
- présenter un aspect fini : les matériaux qui, par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts, doivent l'être.
- ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations - exemple des matériaux métalliques, ou encore l'impact de couleurs vives ou inhabituelles).
- permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

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

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

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement. L'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble doit ainsi être respectée.

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

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

Les accès de parking sont traités pour s'intégrer au mieux dans les façades et être peu visibles du domaine public.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils peuvent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs...) doivent être intégrés correctement aux façades.

La composition des façades commerciales et de services doit respecter l'échelle, la trame et le caractère des immeubles environnants et présenter des lignes simples. L'unité architecturale doit être respectée. La lecture de l'entrée d'immeuble doit être conservée.

Dans le secteur UAf, les règles suivantes s'ajoutent :

Les façades doivent prendre la forme de pignons façades. Ceux-ci doivent être de grande qualité, rythmés et dotés d'ouvertures.

2.1.6 Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. Elles sont intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. La qualité de matériaux doit être suffisante. La tôle ondulée n'est pas de qualité suffisante. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

2.1.7 Vérandas

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 doit être réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

2.1.8 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures éventuelles doivent être en rapport avec le bâti existant et s'intégrer convenablement dans l'environnement :

- par leurs matériaux et leurs proportions ;
- en tenant compte du bâti, des clôtures adjacentes et de la dominante des clôtures existantes dans la rue et l'environnement ;
- en recherchant une conception discrète : la clôture ne doit pas comporter d'éléments inutilement compliqués, ni une multitude de matériaux.

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

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 et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés à ces clôtures.

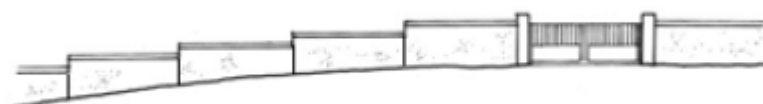
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures doit être homogène.

Les clôtures doivent s'adapter au relief et ainsi, lorsque la rue est en pente, les murs pleins et murs bahuts. Les prescriptions sont les suivantes :

- pour un mur en moellon, la crête du mur peut suivre la pente de la rue.



- Pour un mur en parpaings enduits, la crête du mur doit être fractionnée en paliers horizontaux proportionnés dans leur ensemble.



Les murs traditionnels doivent être préservés, sauf contrainte technique avérée. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements ...).

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent si possible être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre. L'utilisation en remplissage de lames (ou lisses) empilées ou resserrées ainsi que celle des grillages est proscrite.

- soit par un mur plein d'une hauteur totale au plus de 1,7 mètre. La hauteur du mur peut être supérieure s'il s'agit de reconstruire, prolonger ou réhabiliter un mur traditionnel existant d'une hauteur supérieure. Les murs de parpaing doivent être recouverts d'un revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions. Le traitement séquencé d'un mur plein est demandé s'il apparaît proportionnellement long : création de parties évidées plus ou moins transparentes (exemple par un rapport de 1/3 – 2/3 de la longueur et/ou de la hauteur). Cette disposition s'applique dans tous les cas pour les murs à partir de 1,3 mètre de hauteur qui dépassent une longueur de 10 mètres (y compris en tenant compte des clôtures adjacentes).

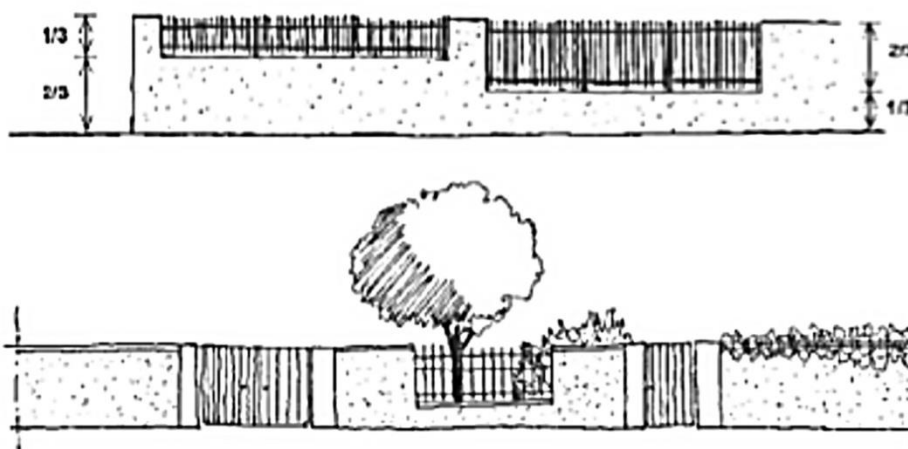


Illustration : CAUE Maine et Loire

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

Dans le secteur UAf

Les clôtures éventuelles doivent être les plus transparentes possibles pour préserver les vues sur le parc. D'une hauteur totale ne pouvant excéder 1,70 mètre, elles peuvent être constituées de mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté d'éléments ajourés (grille ...). Les murs pleins sont interdits.

2.1.9 Installations techniques

Les installations techniques doivent être correctement intégrées de façon à en réduire l'impact sonore et visuel, notamment depuis les voies ou espaces publics. Les postes de transformations et autres locaux techniques doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations...) ; ils sont inclus soit dans le bâtiment en projet, soit sur un terrain réservé à cet effet. Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

Les pylônes doivent s'insérer dans le paysage.

2.1.10 Collecte des déchets

Les déchets doivent être stockés dans les locaux prévus à cet effet, qui sont soit dans le bâti principal, soit dans des abris de stockage s'intégrant dans le paysage environnant. Les aires de présentation des conteneurs doivent permettre que ces derniers ne soient pas visibles depuis l'espace public (mur, pare-vue).

2.2 Dispositions particulières aux constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5 et aux constructions anciennes

Les règles suivantes s'ajoutent aux règles énoncées au 2.1.

Les constructions, faisant l'objet de protection doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et de leurs matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures...).

Des adaptations mineures dans le traitement des façades ou des matériaux et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale et que la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site sont améliorés.

2.2.1 Façades

Pour les constructions anciennes et protégées :

La réhabilitation, la restauration et les extensions doivent se faire dans le respect des façades, des matériaux et des modénatures existantes.

Une véranda est un élément accessoire de la construction, elle doit avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie, être réalisée dans des matériaux métalliques et de teinte sombre.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière. Les éléments de modénature et de décor de la façade doivent être conservés et restaurés.

Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, toutefois des dispositifs alternatifs ne modifiant pas l'aspect de la façade, tels que les enduits naturels isolants sont autorisés (enduit chaux-chanvre, enduits écologiques, etc.).

Le percement de nouvelles baies sur les façades des constructions protégées est autorisé à condition de s'inscrire dans la composition et les rythmes de la façade existante (positionnement dans une travée, proportions équivalentes aux baies existantes, etc.).

Ne sont autorisées que les menuiseries d'aspect métallique et bois. L'emploi de matériaux plastiques pour les menuiseries est interdit.

Pour les bâtiments protégés de type "grande propriétés" et "bâti rural", les règles suivantes s'ajoutent :

En cas de réhabilitation, de surélévation, ou de travaux d'entretien (ravalement de façades...) de la construction principale, les matériaux employés en façade doivent être identiques à ceux d'origine.

En cas d'extensions et d'annexes, les matériaux utilisés peuvent être plus contemporains et d'origine naturelle respectant le style de la construction principale.

Pour les bâtiments protégés de type "maison bourgeoise de ville", les règles suivantes s'ajoutent :

En cas de réhabilitation, de surélévation ou de travaux d'entretien, le choix des matériaux des façades existantes (cas de rénovation ou de travaux d'entretien) doit conserver et reproduire la diversité des matériaux, des aspects et des couleurs de la façade existante.

En cas d'extensions et d'annexes, des matériaux d'aspects contemporains et de teinte différents de ceux existants, mais participant de l'animation de la façade de l'extension et reprenant des éléments de composition de la construction principale peuvent être autorisés.

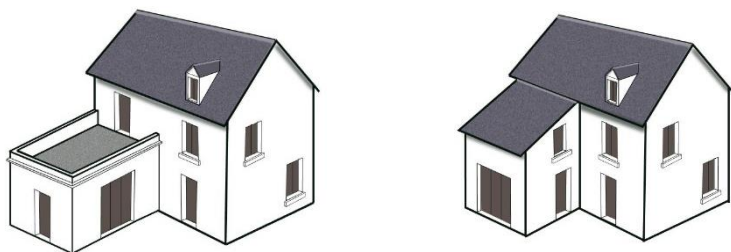
2.2.2 Toitures et couvertures**Pour les constructions anciennes et protégées :**

La pente existante doit être conservée. Les toitures terrasses sont interdites sur les constructions principales.

La couverture doit être réalisée avec des matériaux de qualité, ardoises ou tuiles. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Pour les constructions protégées de type "grandes propriétés" et de type "maisons bourgeoises de ville", les règles suivantes s'ajoutent :

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions sous réserve d'être sur des volumes à rez-de-chaussée, accessibles et habillées de balustrade ou d'un garde-corps maçonné. Les matériaux traditionnels existants doivent être conservés et restaurés



Pour les bâtiments protégés de type "maison bourgeoise de ville", la forme de toit des extensions peut s'inspirer des gabarits environnants : toiture à demi-croupe, toiture en pavillon, toiture à croupe, etc. Des matériaux différents sont autorisés en couverture des annexes et extensions, dès lors qu'ils s'inscrivent dans la teinte et l'aspect des couvertures existantes : tuiles mécaniques, zinc brun, etc.

2.2.3 Percements

Pour les constructions anciennes et protégées :

Les éventuelles nouvelles baies et celles des extensions doivent reprendre dans leur composition les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures existantes.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

L'organisation de la façade existante doit être préservée.

Dans le cas d'une porte de grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée.

2.2.4 Clôtures sur voies et emprises publiques

Pour les bâtiments protégés de type "maison bourgeoise de ville", les règles suivantes s'ajoutent :

Les clôtures doivent être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre. L'utilisation en remplissage de lames (ou lisses) empilées ou resserrées ainsi que celle des grillages est proscrite.

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

2.3 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) sont 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. Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

3.1 Espaces libres

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

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

Les espaces libres et les dalles au niveau du premier étage sont, de préférence, aménagés en espaces verts à caractère urbain participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité. À cet effet, les dalles doivent recevoir une épaisseur suffisante de terre végétale.

3.2 Espaces verts

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 15% d'espaces verts en pleine terre. **Dans le secteur UAf, le long du parc de la Rabière**, ce ratio est au moins égal à 20 %.

Ces ratios ne s'appliquent pas pour la construction d'une annexe de moins de 12 m², ni pour une extension de moins de 40m² d'une construction existante à la date de l'approbation du PLU.

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

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

Par ailleurs, les espaces dédiés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs (pergolas végétalisées...). Le cas échéant, ces deux possibilités d'aménagement peuvent être mises en œuvre simultanément.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant remplacées.

Les plantations doivent être de préférence des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

En cas d'opération groupée (permis d'aménager, permis valant division) les arbres et la part d'espace vert peuvent être répartis entre les lots ou être situés au sein d'un espace commun. Ils doivent apparaître dans le plan de composition en veillant à l'insertion dans l'environnement.

3.3 Espaces boisés classés

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit dans les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au titre du Code Forestier.

3.4 Autres espaces protégés

Les jardins et parcs, protégés et repérés aux documents graphiques, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée, sous réserve des aménagements et constructions autorisés à l'article I.2.

4. Stationnement

4.1 Dispositions générales

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans un rayon de 300 mètres.

4.1.1 Stationnement automobile

Pour les sous destinations suivantes, il est demandé au moins :

<i>Logement individuel</i>	2 places par logement
<i>Logements collectifs</i>	T1 et T2 : 1 place par logement T3 et plus grand : 2 places par logement Dans les opérations d'au moins 10 logements, le constructeur doit prévoir des places pour les visiteurs à raison d'une par tranche de 10 logements.
<i>Hébergement</i>	0,5 place par logement
<i>Bureau</i>	1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher
<i>Artisanat et commerce de détail</i> <i>Commerce de gros</i>	Inférieur à 300 m ² de surface de vente : 0 places Supérieur à 300 m ² de surface de vente : 1 place maximum pour 40 m ² et une aire de livraison en-dehors du domaine public
<i>Services publics et Équipements d'intérêt collectif</i>	Nombre de places à créer estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

Dans tous les cas et pour tous les équipements ou constructions non énumérés ci-dessus : des emplacements de stationnement dont le nombre est apprécié en fonction des besoins générés par l'activité qui s'y exerce, de leur localisation et de l'importance du nombre d'utilisateurs susceptibles d'y accéder, sont à prévoir.

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

En fonction du volume des places générées par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places peut être demandé (sous-sol, rdc, pergolas paysagées, toiture végétalisée...).

4.1.2 Stationnement vélo

Les règles ci-dessous s'appliquent pour les constructions neuves. Sont exclus les travaux de réhabilitation, rénovation, restructuration. Sont également exclus les changements de destination, les surélévations et les extensions en cas d'impossibilités techniques avérées.

L'implantation, l'accessibilité et la sécurisation (éclairage, local couvert) des espaces de stationnement vélo respectent la norme en vigueur.

Les surfaces demandées sont conformes aux dispositions ci-dessous, sans jamais être inférieures aux normes en vigueur :

- tout local vélo a une surface d'au moins 10 m². Les espaces de stationnement pour les vélos classiques, hors dégagements pour la circulation dans ces locaux, sont de 1,5 m² (2 m×0,75 m) minimum par emplacement. L'installation de points d'accroche sécurisés est recommandée dans ces locaux, ainsi que des emplacements pour les vélos à assistance électrique.
- la surface réservée au stationnement vélo est fonction de la destination ou sous-destination de la construction :

Destination ou sous-destination	Stationnement vélo
<i>Logement à partir d'un bâtiment comportant 3 logements</i>	1,5 m ² par logement de type 1, 2, studio 3 m ² par logement de type 3 4 m ² par logement de type 4 et plus
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics - centre des congrès et d'exposition</i>	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.
<i>Artisanat et commerce de détail à partir de 300 m² de surface de vente</i> <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> <i>Restauration</i>	Surface de 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ² . Concernant l'hébergement hôtelier et touristique, un ratio 1,5 m ² /un couchage peut être demandé pour développer le tourisme à vélo par exemple.
<i>Bureaux, commerce de gros, industrie</i> <i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ²
<i>Autres</i>	Selon la norme en vigueur

4.2 Dispositions particulières

Dans le secteur UAf, le long de parc de la Rabière, les règles suivantes s'ajoutent :

En ce qui concerne les opérations à usage principal d'habitation égales ou supérieures à 10 logements, au moins 50% des places de stationnement automobile doivent être aménagées en sous-sol ou intégrées dans un bâtiment.

III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

La zone UA est concernée par des emplacements réservés.

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

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

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

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. Ils ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

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 est la moindre.

1.2 Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de solution permettant le maillage viaire.

1.3 Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

2. Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

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

2.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

2.3 Les 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.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines doit être 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.

2.5 Eaux pluviales

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

Les eaux issues des parkings collectifs doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

2.6 Autres réseaux

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés, que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

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

ZONE UB

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

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 ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

A l'exception de celles interdites à l'article I.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 respecter les dispositions du PPRI ;
- d'être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (l'OAP) si le projet est situé dans un tel périmètre identifié sur le plan graphique.

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" peut être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain. Des démolitions partielles sont autorisées pour les édifices, appentis, extensions ... à des fins de mise en valeur du patrimoine.

Dans les jardins et parcs patrimoniaux protégés et repérés aux documents graphiques, seuls sont autorisés, sous réserve de respecter la trame végétale et l'éventuelle composition (préservation des perspectives, axes de symétrie, etc.) :

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

Dans le secteur en attente d'un projet global, repéré sur les documents graphiques, situé au terminus de tramway Jean Monnet (site des équipements commerciaux et du parking relais), seuls sont autorisés :

- les constructions, installations et extensions dans la limite de 50 m² de surface de plancher. La date de référence est celle de l'approbation du PLU en vigueur ;
- l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 L'emprise au sol des constructions

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

Au sein du périmètre d'attente de projet, les extensions des constructions existantes sont limitées à 50 m².

Une emprise au sol différente peut être admise pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

1.2. La hauteur des constructions

1.2.1 Définitions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Lorsque le sol naturel du terrain est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions* élevées dans la bande de 20 mètres (définies au II.1.4.1) est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction avant travaux. Au-delà, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel du terrain avant travaux.

La hauteur maximale est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut du bâtiment hors éléments techniques. Cette notion sert essentiellement pour le calcul du retrait vis-à-vis des limites séparatives ; la hauteur est alors mesurée au faîtage si cette façade ne présente ni égout de toiture (façade pignon) ni acrotère.

1.2.2 Dispositions générales

Hauteurs maximales

La hauteur maximale des constructions est au plus de 13 mètres (R+3).

Dans le **secteur UBa**, la hauteur maximale est à ajuster (de R+2 soit 10 mètres à R+3 soit 13 mètres) en fonction de l'environnement bâti, aux fins d'intégrer le bâtiment projeté au pavillonnaire existant.

Dans le **secteur UBb**, la hauteur maximale des constructions est au plus de 16 mètres (R+4).

Dans le **secteur UBc**, la hauteur maximale des constructions est au plus de 10 mètres. Le nombre de niveau de plancher est limité à trois répartis en R+1+Comble ou Attique ou R+2 selon l'OAP définie sur ce secteur.

Pour les constructions principales présentant plusieurs hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, la hauteur maximale s'apprécie à l'égout de toiture ou à l'acrotère sur lequel est adossée l'extension.

Au-dessus de la hauteur maximale définie, des combles ou attiques sont autorisés. Le volume de ces constructions doit s'inscrire dans un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques et éléments de superstructures, tel que les cheminées ... ou de modénature exclus). Dans tous les cas, un seul niveau d'attique est autorisé **excepté en UBc** où aucun volume supplémentaire n'est autorisé au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

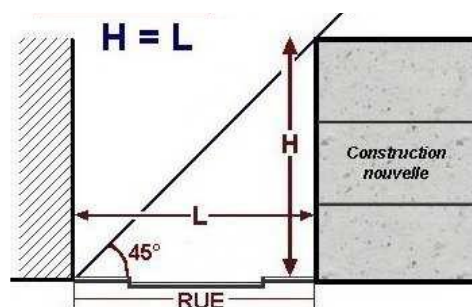
Dans l'ensemble de la zone, sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction de combles et/ou d'attiques est autorisée dans le respect du gabarit défini ci-dessus même lorsque les hauteurs de façades sont déjà supérieures au maximum autorisé.

Hauteurs relatives

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement...), la hauteur maximale (H) du bâtiment doit être au plus égale à la distance (L) comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H = L$), sans dépasser la hauteur maximale autorisée au II.1.2.2.

Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes...ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative.

La règle générale de $H = L$ ne s'applique pas si elle ne permet pas une bonne intégration dans le bâti environnant. Dans ce cas, la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur des immeubles voisins les plus courants tout en respectant la hauteur maximale.



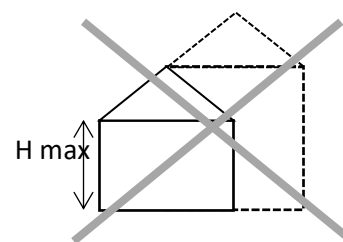
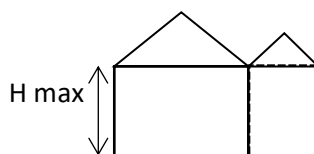
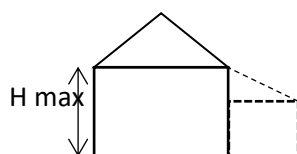
1.2.3 Dispositions particulières aux constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions générales.

Concernant la typologie des "grandes propriétés"

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante. La hauteur totale de l'extension doit être inférieure à la hauteur totale de la construction principale.

Exemples :



La hauteur totale des annexes est, au plus, de 9 mètres.

1.2.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

A l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer

1.3.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit :

- selon l'organisation de fait ;
- en limite des voies et des emprises publiques, existantes ou futures.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

1.3.2 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions générales.

Dans le secteur UBc

Les constructions doivent être implantées en limite des voies et des emprises publiques, existantes ou futures.

Le long de la RD910

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m.

Au Nord de la RD751 (boulevard de Chinon)

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 4 m.

Au Sud de la RD751 (boulevard de Chinon)

Les constructions doivent être implantées en limite des voies et des emprises publiques, existantes ou futures.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

1.3.3 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour s'aligner sur une implantation existante sur le terrain ou sur les terrains limitrophes ;
- pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ;
- pour des annexes à une construction principale ;
- pour permettre l'extension et la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ;
- lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la/les voie(s) apparaissant comme secondaire(s) et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- des dispositions spécifiques énoncées au II.1.6 s'appliquent pour les constructions protégées,

repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.4.1 Définitions

La **bande de 20 mètres** est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée où se situe l'accès principal au terrain ou à partir du recul imposé s'il existe.

1.4.2 Dispositions générales

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

Dans la bande de 20 mètres

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Pour l'implantation sur les autres limites, lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance, comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes (excepté les piscines) et les extensions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale à conditions :

- d'être adossées à une construction existante sur le terrain voisin ;
- et sans dépasser le gabarit (longueur et hauteur totale) de ladite construction ;

1.4.3 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions générales.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

Dans le secteur UBb, le long de l'avenue de Bordeaux

Dans la bande de 20 mètres

L'implantation de la construction est obligatoire de limite séparative latérale à limite séparative latérale.

Au-delà de la bande de 20 mètres

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes (excepté les piscines) et les extensions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale à conditions :

- d'être adossées à une construction existante sur le terrain voisin ;
- et sans dépasser le gabarit (longueur et hauteur totale) de ladite construction ;

Dans le secteur UBc

La bande des 20 mètres ne s'applique pas. L'implantation des bâtiments doit préserver des vues sur le parc de la Gloriette. Un tiers de la largeur du terrain, dans toute sa profondeur, ne doit pas être construite afin de dégager des vues sur le parc.

1.4.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Les dispositions ci-dessous s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres.

Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.

Les bassins des piscines et leur pourtour (margelles, plages...) doivent être implantés au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.6 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égal à la demi hauteur du bâtiment le plus haut (la hauteur est calculée à partir de l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

1.6 Implantations spécifiques aux constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5

Les règles d'implantation énoncées aux articles précédents (II.1.3 et II.1.4) ne s'appliquent pas

Concernant la typologie des "grandes propriétés"

Les nouvelles constructions doivent respecter l'organisation du bâti (sur cour ouverte ou fermée, en "U", "L", etc.) et doivent :

- soit être accrochées sur les éléments bâtis ou les limites parcellaires ;
- soit être implantées dans la continuité d'une organisation du bâti (fermer une cour, être dans le prolongement d'un volume existant, reprendre les implantations des annexes déjà existantes, etc.) ;
- ne pas être implantées devant la façade principale de la construction principale.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Dispositions générales

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 (volumétrie, adaptation au sol, implantation, proportion et rythmes des ouvertures en façades, formes des toitures, aspect des matériaux y compris colorimétrie, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

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.

A l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

2.1.1 Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2.1.2 Volumétrie

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

2.1.3 Toitures et couvertures

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

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

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

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions.

Le matériau utilisé y compris pour les bâtiments annexes doit être d'aspect identique à la dominante du secteur. Toutefois, dans le cas d'extension de bâtiment ne respectant pas cette dominante, le matériau existant sur ce bâtiment peut être maintenu s'il est de qualité.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

Le modèle d'ardoise losangé, les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

D'une manière générale, la qualité de matériaux doit être suffisante (les matériaux pour construction précaire tel la tôle ondulée, le fibrociment, ... ne sont pas d'une qualité suffisante).

2.1.4 Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

2.1.5 Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Une harmonie doit être recherchée dans les opérations d'ensembles.

Les matériaux utilisés doivent notamment :

- s'harmoniser entre eux,
- présenter un aspect fini : les matériaux qui, par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts, doivent l'être.
- ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations - exemple des matériaux métalliques, ou encore l'impact de couleurs vives ou inhabituelles).
- permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

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

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

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement. L'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble doit ainsi être respectée.

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

Les façades situées le long des axes structurants (rue de Pont Volant, rue de Bordeaux, boulevard de Chinon) doivent être particulièrement soignées.

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

Les accès de parking sont traités pour s'intégrer au mieux dans les façades et être peu visibles du domaine public.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils peuvent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs...) doivent être intégrés correctement aux façades.

La composition des façades commerciales et de services doit respecter l'échelle, la trame et le caractère des immeubles environnants et présenter des lignes simples. L'unité architecturale doit être respectée. La lecture de l'entrée d'immeuble doit être conservée.

2.1.6 Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. Elles sont intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. La qualité de matériaux doit être suffisante. La tôle ondulée n'est pas de qualité suffisante. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

2.1.7 Vérandas

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 doit être réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

2.1.8 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures éventuelles doivent être en rapport avec le bâti existant et s'intégrer convenablement dans l'environnement :

- par leurs matériaux et leurs proportions,
- en tenant compte du bâti, des clôtures adjacentes et de la dominante des clôtures existantes dans la rue et l'environnement
- en recherchant une conception discrète : la clôture ne doit pas comporter d'éléments inutilement compliqués, ni une multitude de matériaux

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

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 et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures doit être homogène.

Les clôtures doivent s'adapter au relief et ainsi, lorsque la rue est en pente, les murs pleins et murs bahuts. Les prescriptions sont les suivantes :

- Pour un mur en moellon, la crête du mur peut suivre la pente de la rue.



- Pour un mur en parpaings enduits, la crête du mur doit être fractionnée en paliers horizontaux proportionnés dans leur ensemble.



Les murs traditionnels doivent être préservés, sauf contrainte technique avérée. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements ...).

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent si possible être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre. L'utilisation en remplissage de lames (ou lisses) empilées ou resserrées ainsi que celle des grillages est proscrite.

- soit par un mur plein d'une hauteur totale au plus de 1,7 mètre. La hauteur du mur peut être supérieure s'il s'agit de reconstruire, prolonger ou réhabiliter un mur traditionnel existant d'une hauteur supérieure. Les murs de parpaing doivent être recouverts d'un revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions. Le traitement séquencé d'un mur plein est demandé s'il apparaît proportionnellement long : création de parties évidées plus ou moins transparentes (exemple par un rapport de 1/3 – 2/3 de la longueur et/ou de la hauteur). Cette disposition s'applique dans tous les cas pour les murs à partir de 1,3 mètre de hauteur qui dépassent une longueur de 10 mètres (y compris en tenant compte des clôtures adjacentes).

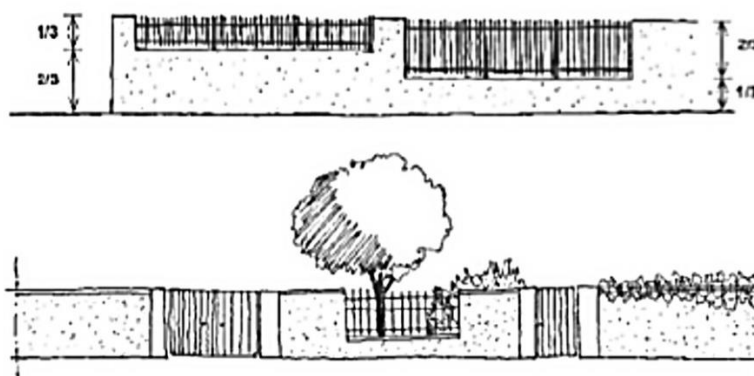


Illustration : CAUE Maine et Loire

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

Dans le secteur UBc

Les clôtures éventuelles doivent être les plus transparentes possibles pour préserver les vues sur le parc de la Gloriette. D'une hauteur totale ne pouvant excéder 1,70 mètre, elles peuvent être constituées de mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté d'éléments ajourés (grille...) et ou de haies vives. Les murs pleins sont interdits.

2.1.9 Installations techniques

Les installations techniques doivent être correctement intégrées de façon à en réduire l'impact sonore et visuel, notamment depuis les voies ou espaces publics. Les postes de transformations et autres locaux techniques doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations...) ; ils sont inclus soit dans le bâtiment en projet, soit sur un terrain réservé à cet effet. Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

Les pylônes doivent s'insérer dans le paysage.

2.1.10 Collecte des déchets

Les déchets doivent être stockés dans les locaux prévus à cet effet, qui sont soit dans le bâti principal, soit dans des abris de stockage s'intégrant dans le paysage environnant. Les aires de présentation des conteneurs doivent permettre que ces derniers ne soient pas visibles depuis l'espace public (mur, pare-vue).

2.2 Dispositions particulières aux constructions protégées, repérées aux documents graphiques, listées dans la pièce 3.5 et aux constructions anciennes

Les règles suivantes s'ajoutent aux règles énoncées au II.2.1.

Les constructions, faisant l'objet de protection doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et de leurs matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures...).

Des adaptations mineures dans le traitement des façades ou des matériaux et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale et que la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site sont améliorés.

2.2.1 Façades

Pour les constructions anciennes et protégées :

La réhabilitation, la restauration et les extensions doivent se faire dans le respect des façades, des matériaux et des modénatures existantes.

Une véranda est un élément accessoire de la construction, elle doit avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie, être réalisée dans des matériaux métalliques et de teinte sombre.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière. Les éléments de modénature et de décor de la façade doivent être conservés et restaurés.

Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, toutefois des dispositifs alternatifs ne modifiant pas l'aspect de la façade, tels que les enduits naturels isolants sont autorisés (enduit chaux-chanvre, enduits écologiques, etc.).

Le percement de nouvelles baies sur les façades des constructions protégées est autorisé à condition de s'inscrire dans la composition et les rythmes de la façade existante (positionnement dans une travée, proportions équivalentes aux baies existantes, etc.).

Ne sont autorisées que les menuiseries d'aspect métallique et bois. L'emploi de matériaux plastiques pour les menuiseries est interdit.

Pour les bâtiments protégés de type "grande propriétés" et "bâti rural", les règles suivantes s'ajoutent :

En cas de réhabilitation, de surélévation, ou de travaux d'entretien (ravalement de façades...) de la construction principale, les matériaux employés en façade doivent être identiques à ceux d'origine.

En cas d'extensions et d'annexes, les matériaux utilisés peuvent être plus contemporains et d'origine naturelle respectant le style de la construction principale.

Pour les bâtiments protégés de type "maison bourgeoise de ville", les règles suivantes s'ajoutent :

En cas de réhabilitation, de surélévation ou de travaux d'entretien, le choix des matériaux des façades existantes (cas de rénovation ou de travaux d'entretien) doit conserver et reproduire la diversité des matériaux, des aspects et des couleurs de la façade existante.

En cas d'extensions et d'annexes, des matériaux d'aspects contemporains et de teinte différents de ceux existants, mais participant de l'animation de la façade de l'extension et reprenant des éléments de composition de la construction principale peuvent être autorisés.

2.2.2 Toitures et couvertures

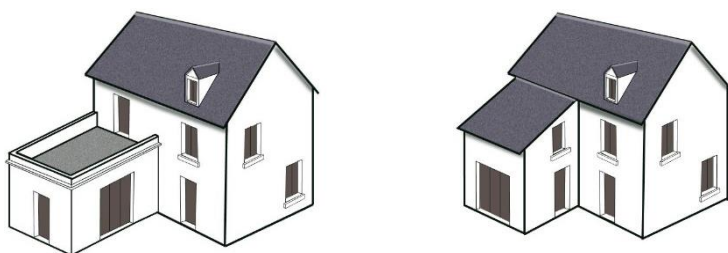
Pour les constructions anciennes et protégées :

La pente existante doit être conservée. Les toitures terrasses sont interdites sur les constructions principales.

La couverture doit être réalisée avec des matériaux de qualité, ardoises ou tuiles. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Pour les constructions protégées de type "grandes propriétés" et de type "maisons bourgeoises", les règles suivantes s'ajoutent :

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions sous réserve d'être sur des volumes à rez-de-chaussée, accessibles et habillées de balustrade ou d'un garde-corps maçonné. Les matériaux traditionnels existants doivent être conservés et restaurés.



Pour les bâtiments protégés de type "maison bourgeoise de ville", la forme de toit des extensions peut s'inspirer des gabarits environnants : toiture à demi-croupe, toiture en pavillon, toiture à croupe, etc. Des matériaux différents sont autorisés en couverture des annexes et extensions, dès lors qu'ils s'inscrivent dans la teinte et l'aspect des couvertures existantes : tuiles mécaniques, zinc brun, etc.

2.2.3 Percements

Pour les constructions anciennes et protégées :

Les éventuelles nouvelles baies et celles des extensions doivent reprendre dans leur composition les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures existantes.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

L'organisation de la façade existante doit être préservée.

Dans le cas d'une porte de grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée.

2.2.4 Clôtures sur voies et emprises publiques

Pour les bâtiments protégés de type "maison bourgeoise de ville", les règles suivantes s'ajoutent :

Les clôtures doivent être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre. L'utilisation en remplissage de lames (ou lisses) empilées ou resserrées ainsi que celle des grillages est proscrite.

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

2.3 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) sont 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. Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

3.1 Espaces libres

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

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

Les espaces libres et les dalles au niveau du premier étage sont, de préférence, aménagés en espaces verts à caractère urbain participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité. À cet effet, les dalles doivent recevoir une épaisseur suffisante de terre végétale.

3.2 Espaces verts

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 20% d'espaces verts en pleine terre. Ce ratio ne s'applique pas pour la construction d'une annexe de moins de 12 m² ni pour une extension de moins de 40m² d'une construction existante à la date de l'approbation du PLU.

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

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

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant remplacées.

Les plantations doivent être de préférence des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Par ailleurs, les espaces dédiés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs (pergolas végétalisées...). Le cas échéant, ces deux possibilités d'aménagement peuvent être mises en œuvre simultanément.

En cas d'opération groupée (permis d'aménager, permis valant division) les arbres et la part d'espace vert peuvent être répartis entre les lots ou être situés au sein d'un espace commun. Ils doivent apparaître dans le plan de composition en veillant à l'insertion dans l'environnement.

Dans le secteur UBc, les prescriptions suivantes s'ajoutent :

Le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 30%. De plus, les deux tiers de la superficie non imperméabilisée doivent être végétalisés et plantés d'essences non allergènes.

3.3 Espaces boisés classés

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit dans les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code Forestier.

3.4 Autres espaces protégés

Les jardins et parcs, protégés et repérés aux documents graphiques, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée, sous réserve des aménagements et constructions autorisés à l'article I.2.

4. Stationnement

4.1 Dispositions générales

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat un rayon de 300 mètres.

4.1.1 Stationnement automobile

Pour les sous destinations suivantes, il est demandé au moins :

<i>Logement individuel</i>	2 places par logement
<i>Logements collectifs</i>	T1 et T2 : 1 place par logement T3 et plus grand : 2 places par logement Dans les opérations d'au moins 10 logements, le constructeur doit prévoir des places pour les visiteurs à raison d'une par tranche de 10 logements.
<i>Hébergement</i>	0,5 place par logement
<i>Bureau</i>	1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher
<i>Artisanat et commerce de détail</i> <i>Commerce de gros</i>	Inférieur à 300 m ² de surface de vente : 0 places Supérieur à 300 m ² de surface de vente : 1 place maximum pour 40 m ² et une aire de livraison en-dehors du domaine public
<i>Services publics et Équipements d'intérêt collectif</i>	Nombre de places à créer estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

Dans tous les cas et pour tous les équipements ou constructions non énumérés ci-dessus : des emplacements de stationnement dont le nombre est apprécié en fonction des besoins générés par l'activité qui s'y exerce, de leur localisation et de l'importance du nombre d'usagers susceptibles d'y accéder, sont à prévoir.

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

En fonction du volume des places générées par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places peut être demandé (sous-sol, rdc, pergolas paysagées, toiture végétalisée...).

4.1.2 Stationnement vélo

Les règles ci-dessous s'appliquent pour les constructions neuves. Sont exclus les travaux de réhabilitation, rénovation, restructuration. Sont également exclus les changements de destination, les surélévations et les extensions en cas d'impossibilités techniques avérées.

L'implantation, l'accessibilité et la sécurisation (éclairage, local couvert) des espaces de stationnement vélo respectent la norme en vigueur.

Les surfaces demandées sont conformes aux dispositions ci-dessous, sans jamais être inférieures aux normes en vigueur :

- tout local vélo a une surface d'au moins 10 m². Les espaces de stationnement pour les vélos classiques, hors dégagements pour la circulation dans ces locaux, sont de 1,5m² (2 m×0,75 m) minimum par emplacement. L'installation de points d'accroche sécurisés est recommandée dans ces locaux, ainsi que des emplacements pour les vélos à assistance électrique.
- la surface réservée au stationnement vélo est fonction de la destination ou sous-destination de la construction :

Destination ou sous-destination	Stationnement vélo
<i>Logement à partir d'un bâtiment comportant 3 logements</i>	1,5 m ² par logement de type 1, 2, studio 3 m ² par logement de type 3 4 m ² par logement de type 4 et plus
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics - centre des congrès et d'exposition</i>	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.
<i>Artisanat et commerce de détail à partir de 300 m² de surface de vente</i> <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> <i>Restauration</i>	Surface de 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ² . Concernant l'hébergement hôtelier et touristique, un ratio 1,5 m ² /un couchage peut être demandé pour développer le tourisme à vélo par exemple.
<i>Bureaux, commerce de gros, industrie</i> <i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ²
<i>Autres</i>	Selon la norme en vigueur

4.2 Dispositions particulières

Aux règles annoncées précédemment, s'ajoute la règle suivante :

Dans le secteur UBc

En ce qui concerne les opérations à usage principal d'habitation égales ou supérieures à 10 logements, au moins 30% des places de stationnement automobile doivent être aménagées en sous-sol ou intégrées dans un bâtiment.

III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

La zone UB est concernée par des emplacements réservés.

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

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

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

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. Ils ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

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 est la moindre. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (3 mètres minimum pour les accès desservant un seul logement).

1.2 Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de solution permettant le maillage viaire.

1.3 Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

2. Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

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

2.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

2.3 Les 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.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines doit être 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.

2.5 Eaux pluviales

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

Les eaux issues des parkings collectifs doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

2.6 Autres réseaux

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés, que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

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

ZONE UC

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

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 ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Le comblement des plans d'eau, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux repérés sur les documents graphiques.

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

À l'exception de celles interdites à l'article I.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 respecter les dispositions du PPRI.

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" peut-être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain. Des démolitions partielles sont autorisées pour les édifices, appentis, extensions... à des fins de mise en valeur du patrimoine.

Dans les jardins et parcs patrimoniaux protégés et repérés aux documents graphiques, seuls sont autorisés, sous réserve de respecter la trame végétale et l'éventuelle composition (préservation des perspectives, axes de symétrie, etc.) :

- Les annexes et extensions des constructions existantes ;
- Les changements de destination vers l'habitation, les équipements d'intérêt collectif et les services publics et vers l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les nouvelles constructions à usage d'équipements publics ;
- Les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement du parc.

Dans le secteur en attente d'un projet global, repéré aux documents graphiques, situé rue de la Sainterie, seuls sont autorisés :

- Les constructions, installations et extensions dans la limite de 50 m² de surface de plancher. La date de référence est celle de l'approbation du PLU en vigueur ;
- L'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions se doit d'assurer le caractère aéré de ces quartiers.

L'emprise au sol est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

Dans les secteurs UC1 et UC3, l'emprise au sol est limitée à 30 % de la superficie du terrain.

Au sein du périmètre d'attente de projet, les extensions des constructions existantes sont limitées à 50 m².

Une emprise au sol différente peut être admise pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

1.2. La hauteur des constructions

1.2.1 Définitions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Lorsque le sol naturel du terrain est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions* élevées dans la bande de 20 mètres (définies au II.1.4.1) est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction avant travaux. Au-delà, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel du terrain avant travaux.

La hauteur maximale est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut du bâtiment hors éléments techniques. Cette notion sert essentiellement pour le calcul du retrait vis-à-vis des limites séparatives ; la hauteur est alors mesurée au faîtage si cette façade ne présente ni égout de toiture (façade pignon) ni acrotère.

1.2.2 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est au plus de 7 mètres (R+1).

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante.

Pour les constructions principales présentant plusieurs hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, la hauteur maximale s'apprécie à l'égout de toiture ou à l'acrotère sur lequel est adossée l'extension.

Une hauteur différente (entre 0 et 2 mètres supplémentaires) peut être tolérée à des fins de prise en compte de l'inondabilité.

Au-dessus de la hauteur maximale définie, des combles ou attiques sont autorisés. Le volume de ces constructions doit s'inscrire dans un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques et éléments de superstructures, tel que les cheminées... ou de modénature exclus) et dans la limite d'un niveau aménageable supplémentaire.

Dans l'ensemble de la zone, sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction de combles est autorisée dans le respect du gabarit défini ci-dessus même lorsque les hauteurs de façades sont déjà supérieures au maximum autorisé.

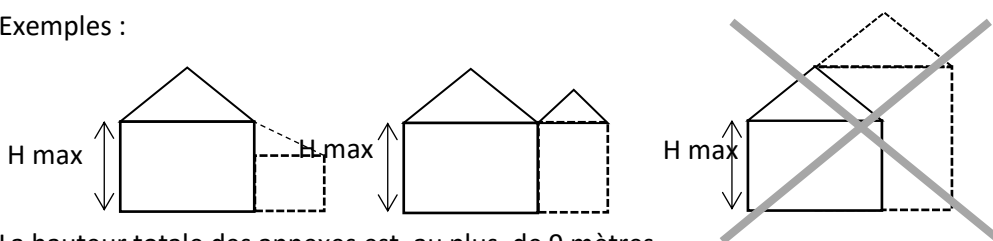
1.2.3 Dispositions particulières aux constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions générales.

Concernant la typologie des "grandes propriétés"

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante. La hauteur totale de l'extension doit être inférieure à la hauteur totale de la construction principale.

Exemples :



La hauteur totale des annexes est, au plus, de 9 mètres.

Concernant la typologie des "maisons bourgeoises de ville"

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante (exemples schéma ci-dessus).

La hauteur totale des annexes est, au plus, de 7 mètres.

Concernant la typologie du "bâti rural"

La hauteur totale des extensions et des annexes est, au plus, celle de la hauteur totale de la plus haute construction existante.

1.2.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

A l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer

1.3.1 Définitions

La **bande d'implantation** est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée.

1.3.2 Dispositions générales

L'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

1.3.3 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions générales.

Le long du boulevard des Bretonnières (RD751 Ouest)

Un recul minimal de 10 mètres est obligatoire.

Au Nord de la RD751

Un recul de 50 mètres minimal par rapport à l'axe de la voie est obligatoire.

Dans le secteur UC2

Les dispositions énoncées à l'article II.1.3.2 ne s'appliquent pas, l'objectif étant de maintenir les caractéristiques de l'organisation d'un quartier pavillonnaire présentant une ambiance paysagère et bâtie spécifique.

Le retrait de la construction nouvelle ou de l'extension par rapport à la voie publique doit reprendre le retrait des constructions existantes, de même que les logiques d'implantation (implantation biaise, redent, etc.).

Les extensions projetées ne doivent pas perturber, par leur implantation, la lecture d'ensemble de l'ambiance du quartier, et notamment des façades principales qui donnent sur la rue.

Dans le secteur UC3

En supplément des dispositions de l'article II.1.3.2, les nouvelles constructions principales ne sont pas autorisées au-delà d'une bande d'implantation de 30 mètres définie au II.1.3.1.

La bande de 30 mètres est prise à compter de l'alignement de voirie de la route de Narbonne.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

1.3.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ;
- pour permettre l'extension, la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ;
- pour s'aligner sur des constructions existantes implantées en deçà du recul imposé sur le terrain ou sur les terrains limitrophes ;
- lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la/les voie(s) apparaissant comme secondaire(s) et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- le long des cheminements piétons l'implantation peut être admise avec un recul minimum de 3 mètres ;
- pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.4.1 Définitions

La **bande de 20 mètres** est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée où se situe l'accès principal au terrain ou à partir du recul imposé s'il existe.

1.4.2 Dispositions générales

L'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

Dans la bande de 20 mètres

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales uniquement. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Le long des cheminements piétonniers et des espaces verts, l'implantation en limites séparatives n'est pas autorisée. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance, comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes et les extensions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale à conditions :

- d'être adossées à une construction existante sur le terrain voisin ;
- et sans dépasser le gabarit (longueur et hauteur totale) de ladite construction.

1.4.3 Dispositions particulières

Dans le secteur UC2

Les règles d'implantation énoncées aux articles précédents (II.1.4.2 et règles sur annexes et extensions) ne s'appliquent pas.

Le retrait ou l'implantation de la construction nouvelle ou de l'extension doit reprendre le retrait des constructions existantes, de même que les logiques d'implantation (implantation bise, redent, constructions jumelées, etc.).

Les constructions nouvelles projetées ne doivent pas perturber, par leur implantation, la lecture paysagère du quartier, et notamment des espaces libres communs (espaces verts, stationnement mutualisé, sous-bois, etc.).

1.4.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Les dispositions ci-dessous s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres.

Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.

Les bassins des piscines et leur pourtour (margelles, plages...) doivent être implantés au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.5 Implantations spécifiques aux constructions protégées, repérées et listées dans la pièce 3.5

Les règles d'implantation énoncées aux articles précédents (II.1.3 et II.1.4) ne s'appliquent pas sauf mention contraire.

Concernant la typologie des "grandes propriétés"

La bande des 20 mètres ne s'applique pas. Les nouvelles constructions doivent respecter l'organisation du bâti et privilégier une logique des accroches sur les limites bâties ou parcellaires. Aucune extension et annexe ne sont autorisées devant la façade principale.

Concernant la typologie des "maisons bourgeoises de ville"

Dans la bande de 20 mètres

Les extensions sur les murs pignons doivent être implantées en limite séparative. Pour les autres extensions et constructions, la règle applicable à la zone, ou au secteur dans lequel la propriété est située, s'applique.

Au-delà d'une bande de 20 mètres

La règle applicable à la zone, ou au secteur dans lequel la propriété est située, s'applique.

Concernant, les dispositions qui s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres

La règle applicable à la zone, ou au secteur dans lequel la propriété est située, s'applique.

Concernant la typologie du "bâti rural »"

L'implantation de toute nouvelle construction doit respecter l'organisation du bâti et la logique des accroches sur les limites. Il est recommandé de construire dans le prolongement d'un pignon.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Dispositions générales

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 (volumétrie, adaptation au sol, implantation, proportion et rythmes des ouvertures en façades, formes des toitures, aspect des matériaux y compris colorimétrie, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

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, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

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

2.1.1 Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2.1.2 Volumétrie

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

Les nouvelles constructions principales doivent avoir des volumétries similaires à celles existantes.

2.1.3 Toitures et couvertures

Les toitures à pente sont la règle, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain.

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

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

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

Le matériau utilisé y compris pour les bâtiments annexes doit être d'aspect identique à la dominante du secteur. Toutefois, dans le cas d'extension de bâtiment ne respectant pas cette dominante, le matériau existant sur ce bâtiment peut être maintenu s'il est de qualité.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

Le modèle d'ardoise losangé, les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

D'une manière générale, la qualité de matériaux doit être suffisante (les matériaux pour construction précaire tel la tôle ondulée, le fibrociment, ... ne sont pas d'une qualité suffisante).

2.1.4 Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

2.1.5 Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Une harmonie est recherchée dans les opérations d'ensembles.

Les matériaux utilisés doivent notamment :

- s'harmoniser entre eux ;
- présenter un aspect fini : les matériaux qui, par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts, doivent l'être ;
- ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations - exemple des matériaux métalliques, ou encore l'impact de couleurs vives ou inhabituelles) ;
- permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

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

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

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner éventuellement le rythme des façades.

Les accès de parking sont traités pour s'intégrer au mieux dans les façades et être peu visibles du domaine public.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils peuvent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs...) doivent être intégrés correctement aux façades.

Si des garages, buanderies... sont intégrés dans le rez-de-chaussée de la construction, celui-ci doit être traité de la même façon que l'ensemble de la façade.

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut-être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

2.1.6 Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. Elles sont intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. La qualité de matériaux doit être suffisante. La tôle ondulée n'est pas de qualité suffisante. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

2.1.7 Vérandas

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 doit être réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

2.1.8 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures éventuelles doivent être en rapport avec le bâti existant et s'intégrer convenablement dans l'environnement :

- par leurs matériaux et leurs proportions ;
- en tenant compte du bâti, des clôtures adjacentes et de la dominante des clôtures existantes dans la rue et l'environnement ;
- en recherchant une conception discrète : la clôture ne doit pas comporter d'éléments inutilement compliqués, ni une multitude de matériaux.

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

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 et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures doit être homogène.

Les clôtures doivent s'adapter au relief et ainsi, lorsque la rue est en pente, les murs pleins et murs bahuts, les prescriptions sont les suivantes :

- Pour un mur en moellon, la crête du mur peut suivre la pente de la rue.



- Pour un mur en parpaings enduits, la crête du mur doit être fractionnée en paliers horizontaux proportionnés dans leur ensemble.



Les murs traditionnels doivent être préservés, sauf contrainte technique avérée. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent si possible être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit, par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille, grillage, parois en bois, barreaudages), doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre ;

- soit, exceptionnellement, par un mur plein d'une hauteur totale ne pouvant excéder de 1,7 mètre. La hauteur du mur peut être supérieure s'il s'agit de reconstruire, prolonger ou réhabiliter un mur traditionnel existant d'une hauteur supérieure. Les murs de parpaing doivent être recouverts d'un revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions.

Le traitement séquencé d'un mur plein est demandé s'il apparaît proportionnellement long : création de parties évidées plus ou moins transparentes (exemple par un rapport de 1/3 – 2/3 de la longueur et/ou de la hauteur). Cette disposition s'applique dans tous les cas pour les murs à partir de 1,3 mètre de hauteur qui dépassent une longueur de 10 mètres (y compris en tenant compte des clôtures adjacentes).

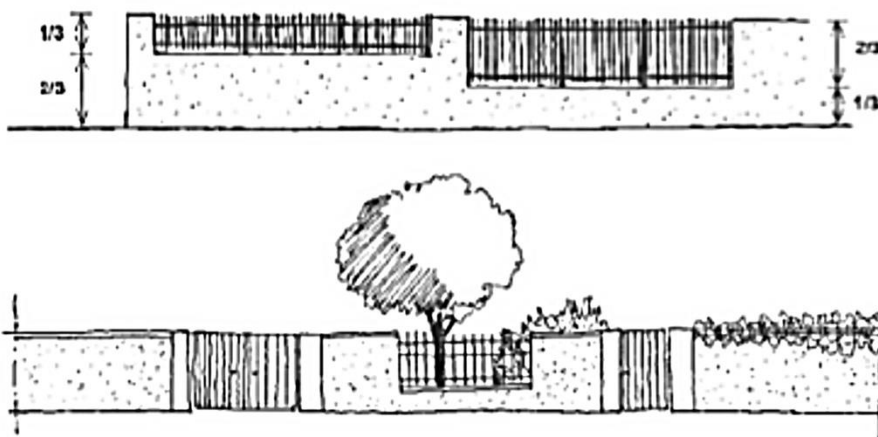


Illustration : CAUE Maine et Loire

- soit par une haie végétale doublée ou non d'un grillage

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

Dans le secteur UC1

Les clôtures éventuelles doivent être à dominante végétale (muret surmonté d'une grille doublé d'une haie, grillage doublé d'une haie, ...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre.

2.1.9 Installations techniques

Les installations techniques doivent être correctement intégrées de façon à en réduire l'impact sonore et visuel, notamment depuis les voies ou espaces publics. Les postes de transformations et autres locaux techniques doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...) ; ils sont inclus soit dans le bâtiment en projet, soit sur un terrain réservé à cet effet. Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

Les pylônes doivent s'insérer dans le paysage.

2.1.10 Collecte des déchets

Les déchets doivent être stockés dans les locaux prévus à cet effet, qui sont soit dans le bâti principal, soit dans des abris de stockage s'intégrant dans le paysage environnant. Les aires de présentation des conteneurs doivent permettre que ces derniers ne soient pas visibles depuis l'espace public (mur, pare-vue).

2.2 Dispositions particulières aux constructions protégées, repérées aux documents graphiques, listées dans la pièce 3.5 et aux constructions anciennes

Les règles suivantes s'ajoutent aux règles énoncées au II.2.1.

Les constructions, faisant l'objet de protection doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et de leurs matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures...).

Des adaptations mineures dans le traitement des façades ou des matériaux et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale et que la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site sont améliorées.

2.2.1 Façades**Pour les constructions anciennes et protégées :**

La réhabilitation, la restauration et les extensions doivent se faire dans le respect des façades, des matériaux et des modénatures existantes.

Une véranda est un élément accessoire de la construction, elle doit avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie, être réalisée dans des matériaux métalliques et de teinte sombre.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière. Les éléments de modénature et de décor de la façade doivent être conservés et restaurés.

Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, toutefois des dispositifs alternatifs ne modifiant pas l'aspect de la façade, tels que les enduits naturels isolants sont autorisés (enduit chaux-chanvre, enduits écologiques, etc.).

Le percement de nouvelles baies sur les façades des constructions protégées est autorisé à condition de s'inscrire dans la composition et les rythmes de la façade existante (positionnement dans une travée, proportions équivalentes aux baies existantes, etc.).

Ne sont autorisées que les menuiseries d'aspect métallique et bois. L'emploi de matériaux plastiques pour les menuiseries est interdit.

Pour les bâtiments protégés de type "grande propriétés" et "bâti rural", les règles suivantes s'ajoutent :

En cas de réhabilitation, de surélévation, ou de travaux d'entretien (ravalement de façades...) de la construction principale, les matériaux employés en façade doivent être identiques à ceux d'origine.

En cas d'extensions et d'annexes, les matériaux utilisés peuvent être plus contemporains et d'origine naturelle respectant le style de la construction principale.

Pour les bâtiments protégés de type "maison bourgeoise de ville", les règles suivantes s'ajoutent :

En cas de réhabilitation, de surélévation ou de travaux d'entretien, le choix des matériaux des façades existantes (cas de rénovation ou de travaux d'entretien) doit conserver et reproduire la diversité des matériaux, des aspects et des couleurs de la façade existante.

En cas d'extensions et d'annexes, des matériaux d'aspects contemporains et de teinte différents de ceux existants, mais participant de l'animation de la façade de l'extension et reprenant des éléments de composition de la construction principale peuvent être autorisés.

2.2.2 Toitures et couvertures**Pour les constructions anciennes et protégées :**

La pente existante doit être conservée. Les toitures terrasses sont interdites sur les constructions principales.

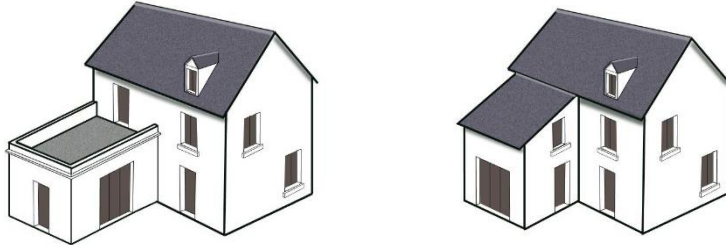
La couverture doit être réalisée avec des matériaux de qualité, ardoises ou tuiles. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions sous réserve d'être sur des volumes à rez-de-chaussée, accessibles et habillées de balustrade ou d'un garde-corps maçonné. Les matériaux traditionnels existants doivent être conservés et restaurés.

Pour les constructions protégées de type "maisons bourgeoises de ville" ou de type "grandes propriétés", les règles suivantes s'ajoutent :

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions sous réserve d'être sur des volumes à rez-de-chaussée, accessibles et habillées de balustrade ou d'un garde-corps maçonné. Les matériaux traditionnels existants doivent être conservés et restaurés.



Pour les bâtiments protégés de type "maison bourgeoise de ville", la forme de toit des extensions peut s'inspirer des gabarits environnants : toiture à demi-croupe, toiture en pavillon, toiture à croupe, etc. Des matériaux différents sont autorisés en couverture des annexes et extensions, dès lors qu'ils s'inscrivent dans la teinte et l'aspect des couvertures existantes : tuiles mécaniques, zinc brun, etc.

2.2.3 Percements

Pour les constructions anciennes et protégées :

Les éventuelles nouvelles baies et celles des extensions doivent reprendre dans leur composition les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures existantes.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

L'organisation de la façade existante doit être préservée. Dans le cas d'une porte de grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée.

2.2.4 Clôtures sur voies et emprises publiques

Pour les bâtiments protégés de type "maison bourgeoise de ville", les règles suivantes s'ajoutent :

Les clôtures doivent être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre. L'utilisation en remplissage de lames (ou lisses) empilées ou resserrées ainsi que celle des grillages est proscrite.

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

2.3 Dispositions particulières au secteur UC2

Les règles suivantes s'ajoutent aux règles énoncées au II.2.1.

L'homogénéité architecturale contribuant à l'ambiance de ces quartiers, toute nouvelle construction ou toute intervention sur l'existant doit veiller à conserver ou à reproduire un équivalent des dispositions architecturales caractéristiques de l'ensemble (types d'ouverture, couleurs, matériaux, etc.).

Le choix de la dimension des ouvertures et de leur disposition en façade doit s'inscrire dans la continuité de la composition des façades existantes (proportions des ouvertures, type d'ouvertures, etc.).

Le choix des matériaux en façade et en couverture doit être réalisé en fonction des caractéristiques dominantes des constructions existantes et des dispositions d'origine.

Des dérogations aux règles énoncées à l'article II.2.1 sont possibles si elles permettent la mise en œuvre des principes énoncés dans le présent article.

2.4 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) sont 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. Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

3.1 Espaces verts

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 15% d'espaces verts en pleine terre. Ce ratio ne s'applique pas pour la construction d'une annexe de moins de 12 m² ni pour une extension de moins de 40m² d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

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

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

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant remplacées.

Les plantations doivent être de préférence des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Par ailleurs, les espaces dédiés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs (pergolas végétalisées...). Le cas échéant, ces deux possibilités d'aménagement peuvent être mises en œuvre simultanément.

En cas d'opération groupée (permis d'aménager, permis valant division) les arbres et la part d'espace vert peuvent être répartis entre les lots ou être situés au sein d'un espace commun. Ils doivent apparaître dans le plan de composition en veillant à l'insertion dans l'environnement.

Dans les secteurs UC1 et UC3, les règles suivantes s'ajoutent :

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.

Le coefficient maximal d'imperméabilisation est de 50%.

Les deux tiers de la superficie non imperméabilisée doivent être végétalisés et plantés d'essences non allergènes.

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés ou être remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent être de préférence des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Dans le secteur UC2, les règles suivantes s'ajoutent :

La composition paysagère des espaces publics des quartiers doit être maintenue et renouvelée.

L'organisation des jardins et la nature des essences, si elles ont été pensées au moment de la création du lotissement et participent de l'ambiance paysagère générale du quartier, doivent être maintenues et renouvelées.

3.2 Espaces boisés classés

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit dans les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques.

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

3.3 Autres espaces protégés

Les jardins et parcs, protégés et repérés aux documents graphiques, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée, sous réserve des aménagements et constructions autorisés à l'article I.2.

4. Stationnement

4.1 Dispositions générales

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans un rayon de 300 mètres.

4.1.1 Stationnement automobile

Pour les sous destinations suivantes, il est demandé au moins :

<i>Logement individuel</i>	2 places par logement
<i>Logements collectifs</i>	T1 et T2 : 1 place par logement T3 et plus grand : 2 places par logement Dans les opérations d'au moins 10 logements, le constructeur doit prévoir des places pour les visiteurs à raison d'une par tranche de 10 logements.
<i>Hébergement</i>	0,5 place par logement
<i>Bureau</i>	1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher
<i>Artisanat et commerce de détail</i> <i>Commerce de gros</i>	Inférieur à 300 m ² de surface de vente : 0 places Supérieur à 300 m ² de surface de vente : 1 place maximum pour 40 m ² et une aire de livraison en-dehors du domaine public
<i>Services publics et Équipements d'intérêt collectif</i>	Nombre de places à créer estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

Dans tous les cas et pour tous les équipements ou constructions non énumérés ci-dessus : des emplacements de stationnement dont le nombre est apprécié en fonction des besoins générés par l'activité qui s'y exerce, de leur localisation et de l'importance du nombre d'utilisateurs susceptibles d'y accéder, sont à prévoir.

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

En fonction du volume des places générées par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places peut être demandé (sous-sol, rdc, pergolas paysagées, toiture végétalisée...).

4.1.2 Stationnement vélo

Les règles ci-dessous s'appliquent pour les constructions neuves. Sont exclus les travaux de réhabilitation, rénovation, restructuration. Sont également exclus les changements de destination, les surélévations et les extensions en cas d'impossibilités techniques avérées.

L'implantation, l'accessibilité et la sécurisation (éclairage, local couvert) des espaces de stationnement vélo respectent la norme en vigueur.

Les surfaces demandées sont conformes aux dispositions ci-dessous, sans jamais être inférieures aux normes en vigueur :

- tout local vélo a une surface d'au moins 10 m². Les espaces de stationnement pour les vélos classiques, hors dégagements pour la circulation dans ces locaux, sont de 1,5m² (2 m×0,75 m) minimum par emplacement. L'installation de points d'accroche sécurisés est recommandée dans ces locaux, ainsi que des emplacements pour les vélos à assistance électrique.
- la surface réservée au stationnement vélo est fonction de la destination ou sous-destination de la construction :

Destination ou sous-destination	Stationnement vélo
<i>Logement à partir d'un bâtiment comportant 3 logements</i>	1,5 m ² par logement de type 1, 2, studio 3 m ² par logement de type 3 4 m ² par logement de type 4 et plus
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics - centre des congrès et d'exposition</i>	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.
<i>Artisanat et commerce de détail à partir de 300 m² de surface de vente</i> <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> <i>Restauration</i>	Surface de 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ² . Concernant l'hébergement hôtelier et touristique, un ratio 1,5 m ² /un couchage peut être demandé pour développer le tourisme à vélo par exemple.
<i>Bureaux, commerce de gros, industrie</i> <i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ²
<i>Autres</i>	Selon la norme en vigueur

III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

La zone UC est concernée par **des emplacements réservés**.

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

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

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

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. Ils ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

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 est la moindre. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (3 mètres minimum pour les accès desservant un seul logement).

1.2 Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Elles doivent dans ce cas être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

1.3 Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

2. Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

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

2.2 Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il est réalisé.

2.3 Les 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.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines doit être 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.

2.5 Eaux pluviales

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

Les eaux issues des parkings collectifs doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

2.6 Autres réseaux

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés, que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

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

ZONE UP

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

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 ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

À l'exception de celles interdites à l'article I.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 le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus ;
- d'être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (l'OAP) si le projet est situé dans un tel périmètre identifié au plan de zonage.

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" peut-être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain. Des démolitions partielles sont autorisées pour les édifices, appentis, extensions... à des fins de mise en valeur du patrimoine.

Dans les jardins et parcs patrimoniaux protégés et repérés aux documents graphiques, seuls sont autorisés, sous réserve de respecter la trame végétale et l'éventuelle composition (préservation des perspectives, axes de symétrie, etc.) :

- Les annexes et extensions des constructions existantes ;
- Les changements de destination vers l'habitation, les équipements d'intérêt collectif et les services publics et vers l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les nouvelles constructions à usage d'équipements publics ;
- Les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement du parc.

II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 L'emprise au sol des constructions

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

Une emprise au sol différente peut être admise pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

1.2. La hauteur des constructions

1.2.1 Définitions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Lorsque le sol naturel du terrain est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions* élevées dans la bande de 20 mètres (définies au II.1.4.1) est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction avant travaux. Au-delà, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel du terrain avant travaux.

La hauteur maximale est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut du bâtiment hors éléments techniques. Cette notion sert essentiellement pour le calcul du retrait vis-à-vis des limites séparatives ; la hauteur est alors mesurée au faîtage si cette façade ne présente ni égout de toiture (façade pignon) ni acrotère.

1.2.2 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions principales est au plus de 7 mètres (R+1).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Au-dessus de la hauteur maximale définie, des combles ou attiques sont autorisés. Le volume de ces constructions doit s'inscrire dans un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques et éléments de superstructures, tel que les cheminées... ou de modénature exclus) et dans la limite d'un niveau aménageable supplémentaire.

Sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction de combles est autorisée dans le respect du gabarit défini ci-dessus même lorsque les hauteurs de façades sont déjà supérieures au maximum autorisé.

Dans le secteur UP1

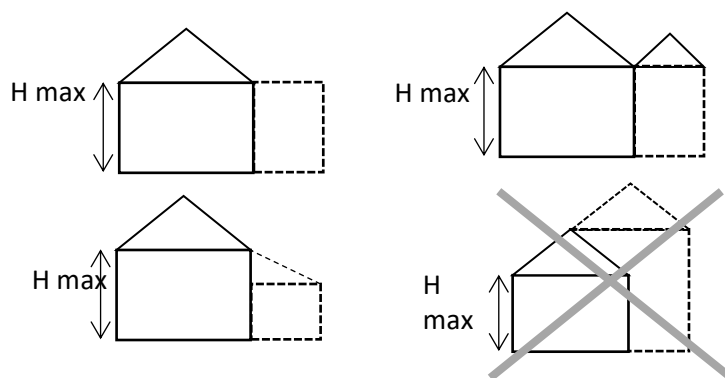
Les extensions et les annexes sont limitées à la hauteur totale de la plus haute construction.

Dans le secteur UP2

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante. La hauteur totale de l'extension doit être inférieure à la hauteur totale de la construction principale.

Pour les constructions principales présentant plusieurs hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, la hauteur maximale s'apprécie à l'égout de toiture ou l'acrotère sur lequel est adossée l'extension.

Exemples :



La hauteur totale des annexes est, au plus, de 9 mètres.

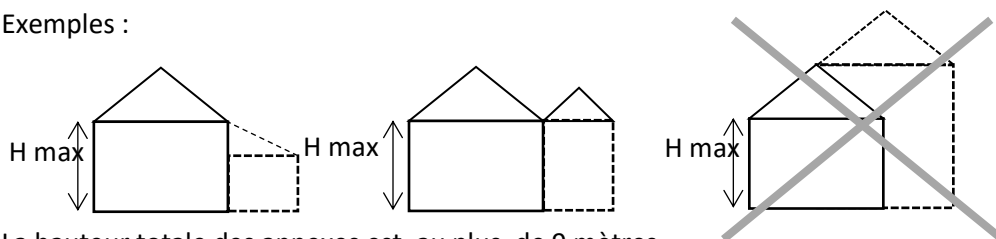
1.2.3 Dispositions particulières aux constructions protégées et repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions générales.

Concernant la typologie des "grandes propriétés"

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante. La hauteur totale de l'extension doit être inférieure à la hauteur totale de la construction principale.

Exemples :



La hauteur totale des annexes est, au plus, de 9 mètres.

Concernant la typologie des "maisons bourgeoises de ville"

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante (exemples schéma ci-dessus).

La hauteur totale des annexes est, au plus, de 7 mètres.

Concernant la typologie du "bâti rural"

La hauteur totale des extensions et des annexes est, au plus, celle de la hauteur totale de la de la plus haute construction existante.

1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer

1.3.1 Définitions

La **bande d'implantation** est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée.

1.3.2 Dispositions générales

L'implantation des constructions doit assurer la continuité visuelle du bâti avec celui des terrains voisines et renforcer l'image urbaine du centre.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

Les nouvelles constructions principales ne sont pas autorisées au-delà de la bande d'implantation de 20 mètres définie au II.1.3.1.

Dans le secteur UP1, les constructions doivent être implantées en limite des voies et des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dans le secteur UP2, les constructions doivent être implantées en respectant un recul compris entre 0 et 5 mètres.

1.3.3 Exceptions aux dispositions générales

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour s'aligner sur une implantation existante sur le terrain ou sur les terrains limitrophes ;
- pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ;
- pour des annexes à une construction principale ;
- pour permettre l'extension et la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ;
- lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la/les voie(s) apparaissant comme secondaire(s) et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- lorsqu'un terrain donne le long de la voie ferrée ou du boulevard périphérique ;
- des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.4.1 Définitions

La **bande de 20 mètres** est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée où se situe l'accès principal au terrain ou à partir du recul imposé s'il existe.

1.4.2 Dispositions générales

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

Dans le secteur UP1

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale et être en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être autorisée si et seulement si les conditions suivantes sont respectées :

- le terrain ou l'organisation du bâti ne présente pas une configuration rendant possible le respect de la règle ;
- la construction nouvelle doit être implantée contre une construction existante.

Dans le secteur UP2

Dans la bande de 20 mètres, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale et être en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Pour l'implantation sur les autres limites, lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres :

- les extensions et les annexes d'une construction principale, implantée en limites séparatives, doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale et doivent avoir une hauteur totale au plus de 3 mètres.
- les extensions d'une construction principale qui n'est pas implantée en limite séparative peuvent reprendre le même retrait des limites séparatives que la construction principale ou doivent respecter la règle de retrait énoncée dans la bande des 20 mètres.

1.4.3 Exceptions aux dispositions générales

Les dispositions ci-dessous s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres.

Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.

Les bassins des piscines et leur pourtour (margelles, plages...) doivent être implantés au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour des extensions d'une construction existante. Dans ce cas, l'implantation de la construction existante peut être conservée.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.5 Implantations spécifiques aux constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5

Les règles d'implantation énoncées aux articles précédents (**II.1.3 et II.1.4**) ne s'appliquent pas sauf mention contraire.

Concernant la typologie des "grandes propriétés":

Les nouvelles constructions doivent respecter l'organisation du bâti (sur cour ouverte ou fermée, en "U", "L", etc.) et doivent :

- soit être accrochées sur les éléments bâtis ou les limites parcellaires ;
- soit être implantées dans la continuité d'une organisation du bâti (fermer une cour, être dans le prolongement d'un volume existant, reprendre les implantations des annexes déjà existantes, etc.) ;
- ne pas être implantées devant la façade principale de la construction principale.

Concernant la typologie des "maisons bourgeoises de ville" :

Les extensions sur les murs pignons doivent être implantées en limite séparative. Pour les autres extensions et constructions, la règle applicable à la zone ou au secteur dans lequel la propriété est située s'applique.

Concernant la typologie du "bâti rural" :

L'implantation de toute nouvelle construction doit respecter l'organisation du bâti et la logique des accroches sur les limites ou sur les éléments bâtis existants. Il est recommandé de construire dans le prolongement d'un pignon.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Dispositions générales

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 (volumétrie, adaptation au sol, implantation, proportion et rythmes des ouvertures en façades, formes des toitures, aspect des matériaux y compris colorimétrie, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

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, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Les constructions, faisant l'objet de protection doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et de leurs matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures...). Des adaptations mineures dans le traitement des façades ou des matériaux et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale et que la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site sont améliorés.

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

2.1.1 Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2.1.2 Volumétrie

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

2.1.3 Toitures et couvertures

Les toitures à pente sont la règle, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain.

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

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

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

Le modèle d'ardoise losangé, les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

D'une manière générale, la qualité de matériaux doit être suffisante. Les matériaux pour construction précaire tels la tôle ondulée, le fibrociment, ... ne sont pas d'une qualité suffisante.

2.1.4 Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

2.1.5 Façades

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

Les matériaux utilisés doivent notamment :

- s'harmoniser entre eux ;
- présenter un aspect fini : les matériaux qui, par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts, doivent l'être ;
- ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations - exemple des matériaux métalliques, ou encore l'impact de couleurs vives ou inhabituelles) ;
- permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

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

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

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner éventuellement le rythme des façades.

Les accès de parking sont traités pour s'intégrer au mieux dans les façades et être peu visibles du domaine public.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un

bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils peuvent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs...) doivent être intégrés correctement aux façades.

La réhabilitation, la restauration et les extensions doivent se faire dans le respect des façades, des matériaux et des modénatures existantes.

Dans le secteur UP1, les règles suivantes s'ajoutent :

La composition des façades doit s'inspirer de la simplicité et de la massivité des caractéristiques des façades du "bâti rural".

Les ouvertures doivent présenter des ouvertures verticales propres au bâti ancien qui permettaient de faire entrer la lumière dans les logements.

Les portes de granges existantes doivent être conservées comme volets, et la baie comblée par une menuiserie reprenant des vantaux à partition verticale. Un élément menuisé faisant référence à la porte de grange en bois peut combler la baie si la porte ancienne a disparu ou ne peut être restaurée.

Les revêtements des façades des constructions principales sont obligatoirement minéraux (enduit ou pierre naturelle).

Les encadrements en pierre de taille ou en brique des anciennes baies doivent être conservés, restaurés ou éventuellement remplacés dans des matériaux de nature équivalente.

Les revêtements des façades des extensions et des annexes peuvent être minéraux ou en bois.

Dans le secteur UP2, les règles suivantes s'ajoutent :

Le choix des matériaux des façades existantes et des extensions doit respecter les paramètres suivants :

- on recherche à conserver et à reproduire la diversité des matériaux, des aspects et des couleurs de la façade existante ;
- des matériaux contemporains d'aspects et de teinte différents de ceux existants, mais participant de l'animation de la façade de l'extension et reprenant des éléments de composition de la construction principale peuvent être autorisés ;
- la façade principale (sur la rue) doit être traitée avec davantage de richesse dans les matériaux et la composition que la façade arrière.

2.1.6 Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. Elles sont intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. La qualité des matériaux doit être suffisante. La tôle ondulée n'est pas de qualité suffisante. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

2.1.7 Vérandas

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 est réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

Une véranda est un élément accessoire de la construction, elle doit avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie, être réalisée dans des matériaux métalliques et de teinte sombre.

2.1.8 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures éventuelles doivent être en rapport avec le bâti existant et s'intégrer convenablement dans l'environnement :

- par leurs matériaux et leurs proportions ;
- en tenant compte du bâti, des clôtures adjacentes et de la dominante des clôtures existantes dans la rue et l'environnement ;
- en recherchant une conception discrète : la clôture ne doit pas comporter d'éléments inutilement compliqués, ni une multitude de matériaux.

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

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 et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures doit être homogène.

Les clôtures doivent s'adapter au relief et ainsi, lorsque la rue est en pente, les murs pleins et murs bahuts. Les prescriptions sont les suivantes :

- Pour un mur en moellon, la crête du mur peut suivre la pente de la rue.



- Pour un mur en parpaings enduits, la crête du mur doit être fractionnée en paliers horizontaux proportionnés dans leur ensemble.



Les murs traditionnels doivent être préservés, sauf contrainte technique avérée. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent si possible être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservés et restaurés.

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

Dans le secteur UP1, les règles suivantes s'ajoutent :

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre. L'utilisation en remplissage de lames (ou lisses) empilées ou resserrées ainsi que celle des grillages est proscrite.
- soit par un mur plein d'une hauteur totale ne peut excéder 1,7 mètre. Les murs de parpaings doivent être recouverts de revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions. Le traitement séquencé d'un mur plein est demandé s'il apparaît proportionnellement long : création de parties évidées plus ou moins transparentes (exemple par un rapport de 1/3 – 2/3 de la longueur et/ou de la hauteur). Cette disposition s'applique dans tous les cas pour les murs à partir de 1,3 mètre de hauteur qui dépassent une longueur de 10 mètres (y compris en tenant compte des clôtures adjacentes).

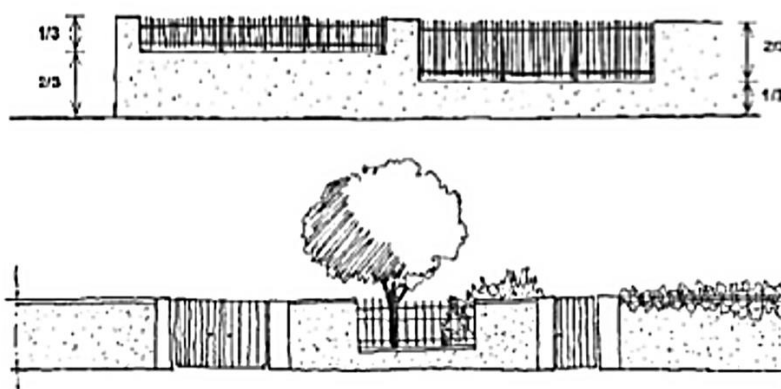


Illustration : CAUE Maine et Loire

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte. Des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

La hauteur du mur peut être supérieure s'il s'agit de reconstruire, prolonger ou réhabiliter un mur traditionnel existant d'une hauteur supérieure.

Dans le secteur UP2, les règles suivantes s'ajoutent :

En plus des dispositions s'appliquant à toute la zone, les clôtures doivent être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre. L'utilisation en remplissage de lames (ou lisses) empilées ou resserrées ainsi que celle des grillages est proscrite.

2.1.9 Installations techniques

Les installations techniques doivent être correctement intégrées de façon à en réduire l'impact sonore et visuel, notamment depuis les voies ou espaces publics. Les postes de transformations et autres locaux techniques doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations...) ; ils sont inclus soit dans le bâtiment en projet, soit sur un terrain réservé à cet effet. Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

Les pylônes doivent s'insérer dans le paysage.

2.1.10 Collecte des déchets

Les déchets doivent être stockés dans les locaux prévus à cet effet, qui sont soit dans le bâti principal, soit dans des abris de stockage s'intégrant dans le paysage environnant. Les aires de présentation des conteneurs doivent permettre que ces derniers ne soient pas visibles depuis l'espace public (mur, pare-vue).

2.2 Dispositions particulières aux constructions protégées, repérées aux documents graphiques, listées dans la pièce 3.5 et aux constructions anciennes

Les règles suivantes s'ajoutent aux règles énoncées au II.2.1.

Les constructions, faisant l'objet de protection doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et de leurs matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures...).

Des adaptations mineures dans le traitement des façades ou des matériaux et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale et que la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site sont améliorés.

2.2.1 Façades

Pour les constructions protégées :

Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière. Les éléments de modénature et de décor de la façade doivent être conservés et restaurés.

Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, toutefois des dispositifs alternatifs ne modifiant pas l'aspect de la façade, tels que les enduits naturels isolants sont autorisés (enduit chaux-chanvre, enduits écologiques, etc.).

Le percement de nouvelles baies sur les façades des constructions protégées est autorisé à condition de s'inscrire dans la composition et les rythmes de la façade existante (positionnement dans une travée, proportions équivalentes aux baies existantes, etc.).

Ne sont autorisées que les menuiseries d'aspect métallique et bois. L'emploi de matériaux plastiques pour les menuiseries est interdit.

Les matériaux employés en façade et couverture doivent être identiques à ceux de la construction principale, excepté pour les extensions et les annexes qui peuvent proposer des matériaux plus contemporains, d'origine naturelle et d'aspects respectant à la fois l'architecture de la construction principale et les règles du secteur énoncées en la matière.

Pour les bâtiments protégés de type "maison bourgeoise de ville :

En cas de réhabilitation, de surélévation ou de travaux d'entretien, le choix des matériaux des façades existantes (cas de rénovation ou de travaux d'entretien) doit conserver et reproduire la diversité des matériaux, des aspects et des couleurs de la façade existante.

En cas d'extensions et d'annexes, des matériaux d'aspects contemporains et de teinte différents de ceux existants, mais participant de l'animation de la façade de l'extension et reprenant des éléments de composition de la construction principale peuvent être autorisés.

2.2.2 Toitures et couvertures

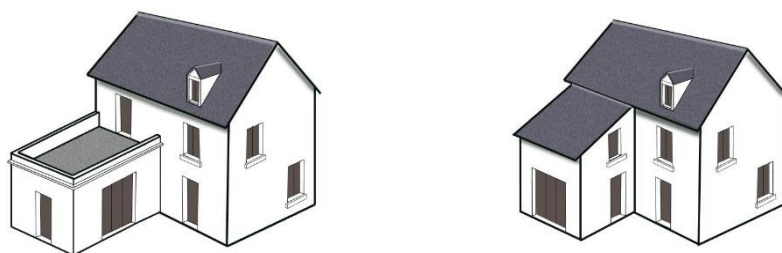
Pour les constructions anciennes et protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

La pente existante doit être conservée. Les toitures terrasses sont interdites sur les constructions principales.

La couverture doit être réalisée avec des matériaux de qualité, ardoises ou tuiles. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Pour les constructions protégées de type "maison bourgeoise de ville" et de type "grandes propriétés", les règles suivantes s'ajoutent :

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions sous réserve d'être sur des volumes à rez-de-chaussée, accessibles et habillées de balustrade ou d'un garde-corps maçonné. Les matériaux traditionnels existants doivent être conservés et restaurés.



Pour les bâtiments protégés de type "maison bourgeoise de ville", la forme de toit des extensions peut s'inspirer des gabarits environnants : toiture à demi-croupe, toiture en pavillon, toiture à croupe, etc. Des matériaux différents sont autorisés en couverture des annexes et extensions, dès lors qu'ils s'inscrivent dans la teinte et l'aspect des couvertures existantes : tuiles mécaniques, zinc brun, etc.

2.2.3 Percement

Pour les constructions anciennes et protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

Les éventuelles nouvelles baies et celles des extensions doivent reprendre dans leur composition les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures existantes.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

L'organisation de la façade existante doit être préservée.

Dans le cas d'une porte de grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée.

2.2.4 Clôtures sur voies et emprises publiques

Pour les bâtiments protégés de type "maison bourgeoise de ville", les règles suivantes s'ajoutent :

Les clôtures doivent être constituées par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre. L'utilisation en remplissage de lames (ou lisses) empilées ou resserrées ainsi que celle des grillages est proscrite.

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

2.3 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) sont 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. Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

3.1 Espaces libres

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

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

Les espaces libres et les dalles au niveau du premier étage sont, de préférence, aménagés en espaces verts à caractère urbain participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité. À cet effet, les dalles doivent recevoir une épaisseur suffisante de terre végétale.

3.2 Espaces verts

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 15% d'espaces verts en pleine terre. Ce ratio ne s'applique pas pour la construction d'une annexe de moins de 12 m² ni pour une extension de moins de 40m² d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

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

Les plantations doivent être de préférence des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant remplacées.

Par ailleurs, les espaces dédiés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs (pergolas végétalisées ...). Le cas échéant, ces deux possibilités d'aménagement peuvent être mises en œuvre simultanément.

En cas d'opération groupée (permis d'aménager, permis valant division) les arbres et la part d'espace vert peuvent être répartis entre les lots ou être situés au sein d'un espace commun. Ils doivent apparaître dans le plan de composition en veillant à l'insertion dans l'environnement.

3.3 Espaces boisés classés

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit dans les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au titre du Code Forestier.

3.4 Autres espaces protégés

Les jardins et parcs, protégés et repérés aux documents graphiques, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée, sous réserve des aménagements et constructions autorisés à l'article I.2.

4. Stationnement

4.1 Dispositions générales

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

4.1.1 Stationnement automobile

Pour les sous destinations suivantes, il est demandé au moins :

<i>Logement individuel</i>	2 places par logement
<i>Logements collectifs</i>	T1 et T2 : 1 place par logement T3 et plus grand : 2 places par logement Dans les opérations d'au moins 10 logements, le constructeur doit prévoir des places pour les visiteurs à raison d'une par tranche de 10 logements.
<i>Hébergement</i>	0,5 place par logement
<i>Bureau</i>	1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher
<i>Artisanat et commerce de détail</i> <i>Commerce de gros</i>	Inférieur à 300 m ² de surface de vente : 0 places Supérieur à 300 m ² de surface de vente : 1 place maximum pour 40 m ² et une aire de livraison en-dehors du domaine public
<i>Services publics et Équipements d'intérêt collectif</i>	Nombre de places à créer estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

Dans tous les cas et pour tous les équipements ou constructions non énumérés ci-dessus : des emplacements de stationnement dont le nombre est apprécié en fonction des besoins générés par l'activité qui s'y exerce, de leur localisation et de l'importance du nombre d'usagers susceptibles d'y accéder, sont à prévoir.

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

En fonction du volume des places générées par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places peut être demandé (sous-sol, rdc, pergolas paysagées, toiture végétalisée...).

4.1.2 Stationnement vélo

Les règles ci-dessous s'appliquent pour les constructions neuves. Sont exclus les travaux de réhabilitation, rénovation, restructuration. Sont également exclus les changements de destination, les surélévations et les extensions en cas d'impossibilités techniques avérées.

L'implantation, l'accessibilité et la sécurisation (éclairage, local couvert) des espaces de stationnement vélo respectent la norme en vigueur.

Les surfaces demandées sont conformes aux dispositions ci-dessous, sans jamais être inférieures aux normes en vigueur :

- tout local vélo a une surface d'au moins 10 m². Les espaces de stationnement pour les vélos classiques, hors dégagements pour la circulation dans ces locaux, sont de 1,5 m² (2 m×0,75 m) minimum par emplacement. L'installation de points d'accroche sécurisés est recommandée dans ces locaux, ainsi que des emplacements pour les vélos à assistance électrique.
- la surface réservée au stationnement vélo est fonction de la destination ou sous-destination de la construction :

Destination ou sous-destination	Stationnement vélo
<i>Logement à partir d'un bâtiment comportant 3 logements</i>	1,5 m ² par logement de type 1, 2, studio 3 m ² par logement de type 3 4 m ² par logement de type 4 et plus
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics - centre des congrès et d'exposition</i>	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.
<i>Artisanat et commerce de détail à partir de 300 m² de surface de vente</i> <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> <i>Restauration</i>	Surface de 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ² . Concernant l'hébergement hôtelier et touristique, un ratio 1,5 m ² /un couchage peut être demandé pour développer le tourisme à vélo par exemple.
<i>Bureaux, commerce de gros, industrie</i> <i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ²
<i>Autres</i>	Selon la norme en vigueur

III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

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

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

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. Ils ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

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 est la moindre.

1.2 Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de solution permettant le maillage viaire.

1.3 Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

2. Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

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

2.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

2.3 Les 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.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines doit être 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.

2.5 Eaux pluviales

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

Les eaux issues des parkings collectifs doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

2.6 Autres réseaux

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés, que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

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

ZONE UE

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au I.2 sont interdites.

Sont de plus interdits :

- Le comblement des plans d'eau, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux repérés sur les documents graphiques.

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis 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 compatible avec les équipements publics existants ou prévus ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure ;
- les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage ;
- les aires de stationnement ouvertes au public.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

1.2. La hauteur des constructions

1.2.1 Définitions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

1.2.2 Hauteurs maximales

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer

L'implantation est libre sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation est libre sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Dispositions générales

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 (volumétrie, adaptation au sol, implantation, proportion et rythmes des ouvertures en façades, formes des toitures, aspect des matériaux y compris colorimétrie, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

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, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

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

2.1.1 Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2.1.2 Volumétrie

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

2.1.3 Toitures et couvertures

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

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

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

2.1.4 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures éventuelles doivent être en rapport avec le bâti existant et s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Elles doivent tenir compte du bâti, du site environnant et des clôtures adjacentes.

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les murs traditionnels doivent être préservés, sauf contrainte technique avérée. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

2.1.5 Installations techniques

Les installations techniques doivent être correctement intégrées de façon à en réduire l'impact sonore et visuel, notamment depuis les voies ou espaces publics. Les postes de transformations et autres locaux techniques doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations...) ; ils sont inclus soit dans le bâtiment en projet, soit sur un terrain réservé à cet effet. Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

Les pylônes doivent s'insérer dans le paysage.

2.1.6 Collecte des déchets

Les déchets doivent être stockés dans les locaux prévus à cet effet, qui sont soit dans le bâti principal, soit dans des abris de stockage s'intégrant dans le paysage environnant. Les aires de présentation des conteneurs doivent permettre que ces derniers ne soient pas visibles depuis l'espace public (mur, pare-vue).

2.2 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) sont 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. Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

3.1 Espaces libres

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

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

Les espaces libres et les dalles au niveau du premier étage sont, de préférence, aménagés en espaces verts à caractère urbain participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité. À cet effet, les dalles doivent recevoir une épaisseur suffisante de terre végétale.

3.2 Espaces verts

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 15% d'espaces verts en pleine terre. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

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

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant remplacées. Les plantations doivent être de préférence des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Par ailleurs, les espaces dédiés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs (pergolas végétalisées...). Le cas échéant, ces deux possibilités d'aménagement peuvent être mises en œuvre simultanément.

En cas d'opération groupée (permis d'aménager, permis valant division) les arbres et la part d'espace vert peuvent être répartis entre les lots ou être situés au sein d'un espace commun. Ils doivent apparaître dans le plan de composition en veillant à l'insertion dans l'environnement.

3.3 Espaces boisés classés

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit dans les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au titre du Code Forestier.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement à créer pour les automobiles et pour les deux roues 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.

Les locaux vélos doivent :

- être localisés dans les rez-de-chaussée des immeubles ou à l'extérieur dans un local clos et couvert ou à l'étage dans le cas spécifique d'immeubles à vélos ;
- être fonctionnels c'est à dire qu'ils doivent prévoir les espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement. La largeur des portes d'accès à ces locaux ne doit pas être inférieure à 120 cm ;
- être si possible accessibles depuis l'extérieur et localisés à proximité des entrées piétonnes. Dans tous les cas, il faut limiter au maximum les franchissements de portes, d'escalier, les ressauts et les manœuvres pour accéder à ces locaux ;
- être équipés de système d'attache efficaces (exemple : arceau) permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre ;
- être de petite taille (permettant d'accueillir au maximum 20 vélos) afin de favoriser la sécurité.

III – ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

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

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

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. Ils ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

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 est la moindre.

1.2 Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de solution permettant le maillage viaire.

1.3 Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

2. Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

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

2.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

2.3 Les 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.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines doit être 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.

2.5 Eaux pluviales

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

Les eaux issues des parkings collectifs doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

2.6 Autres réseaux

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés, que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

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

ZONE UX

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au I.2 sont interdites.

Sont de plus interdits :

Le comblement des plans d'eau, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux repérés sur les documents graphiques.

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis 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 ;
- d'être compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (l'OAP) si le projet est situé dans un tel périmètre identifié au plan de zonage ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités tertiaires, industrielles, artisanales, commerciales et d'entrepôts, y compris les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation ;
- les aires de stockage de produits destinés à la vente ou à l'exposition ;
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone ;
- les antennes relais sur pylônes ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Elles doivent être intégrées dans le corps du bâtiment d'activités. Un seul logement est autorisé par terrain ;
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Dans le secteur UXa, seuls sont autorisés :

- les constructions, extensions et installations nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Elles doivent être intégrées dans le corps du bâtiment d'activités. Un seul logement est autorisé par terrain ;
- les constructions et installations nécessaires à la gendarmerie, y compris les logements ;
- les constructions à usage de bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Dans le secteur UXx, seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité de l'établissement Air Liquide et à condition de ne pas aggraver les risques encourus par les personnes et l'environnement ;
- les aménagements d'espaces verts ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Dans le secteur UXb, seuls sont autorisés :

- les occupations et utilisations du sol à usage d'activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- les occupations et utilisations du sol à usage de commerces et d'activités de services à l'exception de la sous-destination artisanat et commerce détail. Concernant la sous-destination artisanat et commerce détail, elle est toutefois autorisée :
 - o pour les extensions des bâtiments existants avec cette destination,
 - o sur les terrains ayant une limite avec la RD127 dans sa section située à l'Est de la RD86, route de Mont (terrains situés sur les parcelles numérotées AW190, AW192, AW20, AW21, AW22 à la date d'approbation du PLU).
- les aires de stockage de produits destinés à la vente ou à l'exposition ;
- les antennes relais sur pylônes ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement nécessaires pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux. Elles doivent être intégrées dans le corps du bâtiment d'activités. Un seul logement est autorisé par terrain ;
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone ;
- les établissements de formation professionnelle ;
- les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" peut-être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain. Des démolitions partielles sont autorisées pour les édifices, appentis, extensions ... à des fins de mise en valeur du patrimoine.

Dans les cours protégées et repérées aux documents graphiques, seuls sont autorisés, sous réserve de respecter la trame végétale et l'éventuelle composition (préservation des perspectives, axes de symétrie, etc.) :

- o les annexes et extensions des constructions existantes ;
- o les changements de destination vers l'habitation, les équipements d'intérêt collectif et les services publics et vers l'hébergement hôtelier et touristique ;
- o les nouvelles constructions à usage d'équipements publics ;
- o les constructions, installations, aménagements nécessaires au fonctionnement du parc.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé d'emprise au sol excepté dans le secteur UXb.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Dans le secteur UXb, la règle suivante se substitue :

L'emprise au sol des constructions en superstructure ne peut dépasser 70% de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

1.2 La hauteur des constructions

1.2.1 Définitions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

1.2.2 Dispositions générales

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

1.2.3 Dispositions particulières

Dans le secteur UXa

La hauteur maximale est au plus de 13 mètres.

Dans le secteur UXb

La hauteur maximale est au plus de 15 mètres.

Le long de la RD86 et de la RD127

La hauteur maximale est au plus de 10 mètres.

1.2.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer

1.3.1 Dispositions générales

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

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette. Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

1.3.2 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions générales.

Le long du boulevard des Bretonnières et de la RD86

Le recul minimal est de 10 m.

Dans le secteur UXa

Le recul minimal est de 15 m.

Dans le secteur UXb

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 m, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics nécessitant un accès direct ;
- des constructions à usage de bureaux pour lesquels le recul minimal est de 5 m.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

1.3.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour permettre l'extension de bâtiments existants ;
- pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- pour des raisons de sécurité.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.4.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres. Une implantation en limite séparative peut être admise, si toutes les précautions en matière de sécurité, notamment contre le feu, sont prises. Aucune exception ne peut être autorisée pour de nouvelles constructions ou installations sur une limite séparative avec des terrains accueillant des bâtiments à usage d'habitation.

Les règles s'appliquent à chaque lot issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

1.4.2 Dispositions particulières

Dans le secteur UXa (hors gendarmerie), la distance minimum est de 25 mètres par rapport à la limite du secteur.

1.4.3 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Une implantation différente peut être admise pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'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.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Dispositions générales

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 (volumétrie, adaptation au sol, implantation, proportion et rythmes des ouvertures en façades, formes des toitures, aspect des matériaux y compris colorimétrie, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

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, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

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

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

2.1.1 Aménagement des espaces extérieurs

Les stockages extérieurs de matériaux ou produits de fabrication doivent être fermés sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale.

Les aires de livraison doivent être intégrées au volume principal du bâtiment ou elles sont masquées au maximum par des mouvements de terrain et par une enceinte minérale ou végétale (haie bocagère, talus végétalisé...).

Les dépôts de déchets, les ordures et les résidus de fabrication autorisés doivent impérativement être entreposés dans des conteneurs prévus à cet effet pour enlèvement par les services compétents ou entreprises spécialisées. Le stockage de ces déchets est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur. Dans le cas de stockage à l'extérieur, la zone destinée à recevoir le stockage des ordures ménagères mais également des déchets recyclables doit être non visible depuis l'espace public.

2.1.2 Bâtiments à usage d'activité

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtres...).

Les matériaux métalliques ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

Les matériaux de revêtement doivent s'harmoniser entre eux.

Il est demandé d'apporter un traitement particulier aux façades sur l'espace public.

Le long du boulevard des Bretonnières (RD751) et du boulevard périphérique, les bâtiments doivent présenter leur façade principale du côté de cette voie.

Le traitement des façades le long des axes structurants et entrée de ville (rue des Martyrs, RD86, boulevard des Bretonnières-RD751, boulevard périphérique) doit être particulièrement soigné.

Les antennes liées à l'activité sont localisées de façon à limiter leur visibilité depuis le domaine public.

Les coffrets de distribution et les transformateurs privés sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

Les descentes d'eau pluviale sont privilégiées en étant intégrées dans le bâtiment plutôt qu'en façade.

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

2.1.3 Bâtiments à usage d'habitation

Les éventuelles constructions à usage d'habitation doivent être incorporées dans le corps du bâtiment d'activité.

Leur aspect extérieur doit s'harmoniser avec le bâtiment principal (revêtement extérieur, couleur...).

2.1.4 Éléments de superstructure

Les éléments de superstructure doivent être convenablement intégrés dans la construction.

Les excroissances en toiture (groupes froids, clim, VMC, etc.) sont autant que possible cachées aux vues principales (depuis les voies primaires et secondaires). Les excroissances plus importantes (cheminées...) sont traitées architecturalement et avec soin dans les choix des formes et des matériaux.

2.1.5 Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur totale des éventuelles clôtures est de 2 m. Une hauteur supérieure est autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Elles doivent être constituées par des panneaux de grilles rigides avec maillage rectangulaire ou carré, éventuellement doublés d'une haie vive.

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

En cas d'opération d'ensemble (lotissement, permis groupé...) le traitement des clôtures, doit en plus, être harmonieux.

2.1.6 La collecte des déchets

Les déchets doivent être stockés dans les locaux prévus à cet effet, qui sont soit dans le bâti principal, soit dans des abris de stockage s'intégrant dans le paysage environnant. Les aires de présentation des conteneurs doivent permettre que ces derniers ne soient pas visibles depuis l'espace public (mur, pare-vue).

2.2 Dispositions particulières au secteur UXb

Les règles suivantes s'ajoutent aux règles énoncées au II.2.1 à l'exception des règles sur les clôtures sur voies et emprises publiques. Les règles concernant les clôtures sur voies et emprises publiques se substituent aux règles énoncées au II.2.1.

2.2.1 Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec un soin identique.

Les antennes liées à l'activité sont localisées de façon à limiter leur visibilité depuis le domaine public.

Les coffrets de distribution et les transformateurs privés sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

Les descentes d'eau pluviale sont privilégiées en étant intégrées dans le bâtiment plutôt qu'en façade.

Sur le plan des matériaux :

D'une manière générale, l'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...).

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

Sur le plan des couleurs :

Sauf utilisation de matériaux de revêtement ou de bardage spécialement colorés (plastiques, plaques métalliques anodisées ou peintes au four), les façades sont en majorité de teinte sombre.

Les matériaux réfléchissant les rayons du soleil de façon éblouissante sont interdits.

2.2.2 Toitures et couvertures

Sont interdits :

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

2.2.3 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les éventuelles clôtures sont implantées avec un retrait d'un mètre par rapport à l'alignement de voirie et sont accompagnées sur l'espace ainsi laissé libre d'une haie dense comportant au moins un rang de végétaux. Cette haie ne peut laisser percevoir, au maximum, que 50 % du linéaire de la clôture.

Les clôtures sont alors à claire-voie, de couleur verte et d'une hauteur maximale de 2 m. Elles peuvent éventuellement être constituées d'un muret ne dépassant pas 0,50 m. Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble du parc d'activités, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements.

Les clôtures donnant sur les RD86 et RD127 doivent être similaires pour tous les terrains, afin de renforcer l'identité visuelle le long de ces axes.

En outre, en cas d'installation de portail pour l'accès des véhicules, ils doivent être d'une largeur minimale de 3 mètres et leur implantation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

En cas d'opération d'ensemble (lotissement, permis groupé...) le traitement des clôtures, doit en plus, être harmonieux.

2.3 Dispositions particulières aux constructions protégées, repérées aux documents graphiques, listées dans la pièce 3.5 et aux constructions anciennes

Les règles suivantes se substituent aux règles énoncées au II.2.1.

Les constructions, faisant l'objet de protection doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et de leurs matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures...).

Des adaptations mineures dans le traitement des façades ou des matériaux et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale et que la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site sont améliorés.

2.3.1 Façades

Pour les constructions anciennes et protégées :

La réhabilitation, la restauration et les extensions doivent se faire dans le respect des façades, des matériaux et des modénatures existantes.

Une véranda est un élément accessoire de la construction, elle doit avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie, être réalisée dans des matériaux métalliques et de teinte sombre.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière. Les éléments de modénature et de décor de la façade doivent être conservés et restaurés.

Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, toutefois des dispositifs alternatifs ne modifiant pas l'aspect de la façade, tels que les enduits naturels isolants sont autorisés (enduit chaux-chanvre, enduits écologiques, etc.).

Le percement de nouvelles baies sur les façades des constructions protégées est autorisé à condition de s'inscrire dans la composition et les rythmes de la façade existante (positionnement dans une travée, proportions équivalentes aux baies existantes, etc.).

Ne sont autorisées que les menuiseries d'aspect métallique et bois. En raison de leur incompatibilité avec les maçonneries traditionnelles et le comportement thermique du bâti ancien, l'emploi de matériaux plastiques pour les menuiseries est interdit.

Les matériaux employés en façade et couverture doivent être identiques à ceux de la construction principale, excepté pour les extensions et les annexes qui peuvent proposer des matériaux plus contemporain, d'origine naturelle et d'aspects respectant à la fois l'architecture de la construction principale et les règles du secteur énoncées en la matière.

2.3.2 Toitures et couvertures

Pour les constructions anciennes et protégées :

La pente existante doit être conservée. Les toitures terrasses sont interdites.

La couverture doit être réalisée avec des matériaux de qualité, ardoises ou tuiles. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

Les matériaux traditionnels existants doivent être conservés et restaurés.

2.3.3 Percements

Pour les constructions anciennes et protégées :

Les éventuelles nouvelles baies et celles des extensions doivent reprendre dans leur composition les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures existantes.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

L'organisation de la façade existante doit être préservée.

Dans le cas d'une porte de grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée.

2.3.4 Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. La qualité de matériaux doit être suffisante. La tôle ondulée n'est pas de qualité suffisante. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

2.3.5 Vérandas

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 doit être réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

2.3.6 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures éventuelles doivent être en rapport avec le bâti existant et s'intégrer convenablement dans l'environnement :

- par leurs matériaux et leurs proportions ;
- en tenant compte du bâti, des clôtures adjacentes et de la dominante des clôtures existantes dans la rue et l'environnement ;
- en recherchant une conception discrète : la clôture ne doit pas comporter d'éléments inutilement compliqués, ni une multitude de matériaux.

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

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 et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être intégrées à ces clôtures.

2.4 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) sont 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. Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Espaces libres

Tout espace libre doit être aménagé, paysagé et convenablement entretenu de telle sorte que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré et qu'il n'y ait aucune gêne pour le voisinage.

Les dépôts et stockages de matériaux ou de produits non destinés à la vente ou à l'exposition ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni porter atteinte à l'environnement et au voisinage.

3.2 Espaces verts

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et en aires de service et de stationnement doivent être obligatoirement engazonnées ou réservées à des plantations ; à tout le moins, l'espace situé entre l'emprise publique et le bâtiment principal.

Les aires de stationnement doivent être arborées.

3.2.1 Dans le secteur UXb

Les règles suivantes s'ajoutent :

Au minimum, 10% de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces verts en pleine terre.

Il doit être planté au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée ou réservée à des plantations basses.

Les espaces verts sont préférentiellement utilisés en bosquets pour créer des séparations dans les espaces de stationnements. Des mouvements de terrains peuvent accompagner et en partie masquer les espaces de stationnement depuis l'espace public.

Les plantations nouvelles doivent répondre aux prescriptions générales suivantes :

- L'unité de paysage étant conditionnée par l'observation de l'équilibre écologique local, le choix des essences est limité à une gamme de végétaux se développant naturellement dans la région tourangelle. Ceux-ci sont les plus indiqués pour les aménagements paysagers.
- En outre, les essences possédant un système racinaire susceptible de dégrader les équipements souterrains et les canalisations -les peupliers notamment- sont déconseillées, et plantées seulement en tenant compte de cette contrainte.
- Les arbustes doivent être plantés par massifs compacts et homogènes.
- Les arbres feuillus doivent être plantés en groupe ou en alignement, soit d'une seule essence par groupe ou alignement, soit suivant une composition harmonieuse.
- Les conifères doivent être peu utilisés.
- Peuvent être admis les sujets isolés à caractère décoratif ou les compositions limitées, lorsque ceux-ci sont en harmonie avec l'ensemble du paysage, en contact avec un bâtiment et destinés à présenter une entrée ou une façade.

2.2 Les aménagements le long de la RD86 et de la RD127

Les reculs situés le long des RD86 et RD127 sont dédiés au paysagement. Ils sont engazonnés et doivent accueillir des arbres de haute tige. Le plan de composition doit faire apparaître un traitement végétal soigné, dont la composition est en adéquation avec les plantations des espaces publics jouxtant la route départementale.

Des vues peuvent être ménagées sur les éléments les plus valorisants du bâtiment.

3.3 Espaces boisés classés

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit dans les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au titre du Code Forestier.

4. Stationnement

4.1.1 Stationnement automobile

Des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services, du personnel et de la clientèle doivent être aménagées sur le terrain.

Les normes minimales en places de stationnement sont les suivantes :

- Pour les locaux à usage de bureaux ainsi que de commerces et activités de service : 50% de la Surface de Plancher (SP) ;
- Pour les locaux à usage d'atelier et industriel : 10% de la SP avec un minimum de 4 places.

Dans tous les cas et pour tous les équipements ou constructions non énumérés ci-dessus : des emplacements de stationnement dont le nombre est apprécié en fonction des besoins générés par l'activité qui s'y exerce, de leur localisation et de l'importance du nombre d'usagers susceptibles d'y accéder, sont à prévoir.

Le long du périphérique les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à être cachées de la vue par des plantations appropriées.

Le stationnement est interdit sur les reculs imposés le long des RD86 et RD127.

Pour les extensions et changements de destination, ces normes minimales peuvent être calculées au prorata de la surface de plancher créée ou transformée.

La création de grands espaces de stationnement d'un seul tenant est à éviter, préférant des ensembles plus petits séparés par des espaces plantés ; des mouvements de terrains et des plantations peuvent accompagner et en partie masquer ces stationnements depuis l'espace public.

4.1.2 Stationnement vélo

Les règles ci-dessous s'appliquent pour les constructions neuves. Sont exclus les changements de destination et les travaux de réhabilitation, rénovation, restructuration. Sont également exclus les changements de destination, les surélévations et les extensions en cas d'impossibilités techniques avérées.

L'implantation, l'accessibilité et la sécurisation (éclairage, local couvert) des espaces de stationnement vélo respectent la norme en vigueur.

Les surfaces demandées sont conformes aux dispositions ci-dessous, sans jamais être inférieures aux normes en vigueur :

- tout local vélo a une surface d'au moins 10 m². Les espaces de stationnement pour les vélos classiques, hors dégagements pour la circulation dans ces locaux, sont de 1,5 m² (2 m x 0,75 m) minimum par emplacement. L'installation de points d'accroche sécurisés est recommandée dans ces locaux, ainsi que des emplacements pour les vélos à assistance électrique.

- la surface réservée au stationnement vélo est fonction de la destination ou sous-destination de la construction :

Destination ou sous-destination	Stationnement vélo
<i>Logement à partir d'un bâtiment comportant 3 logements</i>	1,5 m ² par logement de type 1, 2, studio 3 m ² par logement de type 3 4 m ² par logement de type 4 et plus
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics - centre des congrès et d'exposition</i>	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.
<i>Artisanat et commerce de détail à partir de 300 m² de surface de vente</i> <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> <i>Restauration</i>	Surface de 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ² . Concernant l'hébergement hôtelier et touristique, un ratio 1,5 m ² /un couchage peut être demandé pour développer le tourisme à vélo par exemple.
<i>Bureaux, commerce de gros, industrie</i> <i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ²
<i>Autres</i>	Selon la norme en vigueur

III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

La zone UX est concernée par des emplacements réservés.

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

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

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

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. Ils ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

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 est la moindre.

Le long des voies à grande circulation, aucun accès direct ne peut être créé.

La largeur des accès est au minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UXb, les règles suivantes s'ajoutent :

L'accès et la sortie des terrains doivent se faire sur le réseau de voirie intérieure à la zone. Aucun accès privatif ne se peut se faire directement sur la RD86 et sur la RD127.

Les accès aux terrains doivent être situés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies. En outre, en cas d'installation de portail pour l'accès des véhicules, ils doivent être d'une largeur minimale de 3 mètres et leur implantation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

A l'intérieur des terrains, des aires de manœuvre suffisantes aux mouvements des véhicules sont aménagées.

1.2 Voirie

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

La largeur minimale est de 10 m.

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Elles doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules y compris de secours de faire aisément demi-tour.

1.3 Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

2. Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

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

Dans les cas des activités susceptibles, de par leur nature, de polluer le réseau public d'alimentation en eau potable, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

2.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour les constructions et installations qui le nécessitent.

2.3 Les 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.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines doit être 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.

2.5 Eaux pluviales

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

Les eaux issues des parkings collectifs et des voiries doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

2.6 Autres réseaux

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés, que les réseaux publics le soient ou non.

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

ZONE 1AU

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

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 ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;

Sont de plus interdits :

- Le comblement des plans d'eau, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux repérés sur les documents graphiques.

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

À l'exception de celles interdites à l'article I.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 le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus ;
- d'être compatibles avec les dispositions de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (l'OAP) si le projet est situé dans un tel périmètre identifié au plan de zonage ;
- d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, à l'exception du secteur 1AUb.

Dans le secteur 1AUb :

- d'être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit d'assurer le caractère aéré de ces quartiers.

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

Une emprise au sol différente peut être admise pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

1.2. La hauteur des constructions

1.2.1 Définitions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut du bâtiment hors éléments techniques. Cette notion sert essentiellement pour le calcul du retrait vis-à-vis des limites séparatives ; la hauteur est alors mesurée au faîtage si cette façade ne présente ni égout de toiture (façade pignon) ni acrotère.

1.2.2 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est au plus de 7 mètres (R+1+c).

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante.

Pour les constructions principales présentant plusieurs hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, la hauteur maximale s'apprécie à l'égout de toiture ou l'acrotère sur lequel est adossée l'extension.

Pour les constructions principales présentant plusieurs hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, la hauteur maximale s'apprécie à l'égout de toiture ou à l'acrotère sur lequel est adossée l'extension.

Au-dessus de la hauteur maximale définie, des combles ou attiques sont autorisés. Le volume de ces constructions doit s'inscrire dans un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques et éléments de superstructures, telles que les cheminées, ... ou de modénature exclus) et dans la limite d'un niveau aménageable.

Sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction de combles est autorisée dans le respect du gabarit défini ci-dessus même lorsque les hauteurs de façades sont déjà supérieures au maximum autorisé.

1.2.3 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions générales.

Dans le secteur 1AUa

Le long de la voie structurante Est-Ouest, défini dans l'OAP, la hauteur maximale des constructions est au plus de 13 mètres (R+3). *Pour les constructions qui ne longent pas cet axe structurant*, défini dans l'OAP, la hauteur maximale des constructions est au plus de 10 mètres (R+2).

Au-dessus de la hauteur maximale définie, des combles ou attiques sont autorisés. Le volume de ces constructions doit s'inscrire dans un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques et éléments de superstructures, telles que les cheminées, ... ou de modénature exclus) et dans la limite d'un niveau aménageable.

Sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction de combles est autorisée dans le respect du gabarit défini ci-dessus même lorsque les hauteurs de façades sont déjà supérieures au maximum autorisé.

1.2.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer

1.3.1 Dispositions générales

L'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers.

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul compris entre 0 et 6 mètres.

Les règles s'appliquent à chaque lot bâti ou non issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

1.3.2 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions générales.

Dans le secteur 1AUa

Le long de la voie structurante Est-Ouest, définie dans l'OAP, les constructions doivent être implantées en limite des voies et des emprises publiques, existantes ou futures afin de composer cet axe.

Des retraits ponctuels, ou sur toute la longueur de l'îlot, peuvent néanmoins être réalisés de l'ordre de 2 à 3 mètres si l'expression d'une recherche architecturale le justifie, les espaces ainsi libérés doivent être traités avec soin et participer à l'ambiance végétale.

Les autres implantations sur les voies de desserte ou sur les circulations douces sont soit en limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer soit avec un recul maximum de 10 mètres, l'espace ainsi libéré devant être aménagé en lien avec le bâtiment.

Le long de la RD86, les constructions doivent être implantées en respectant un recul compris entre 0 et 6 mètres.

Les règles s'appliquent à chaque lot bâti ou non issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

1.3.3 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ;
- pour permettre l'extension et la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie avec l'espace public existant ou projeté ;
- lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la/les voie(s) apparaissant comme secondaire(s) et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.4.1 Définitions

La bande de 20 mètres est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée où se situe l'accès principal au terrain ou à partir du recul imposé s'il existe.

1.4.2 Dispositions générales

L'implantation des constructions doit assurer le caractère aéré de ces quartiers.

Les règles s'appliquent à chaque lot bâti ou non issu d'un lotissement ou d'une division en propriété ou en jouissance d'un terrain d'assiette.

Dans la bande de 20 mètres

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales uniquement. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Le long des cheminements piétonniers et des espaces verts, l'implantation en limites séparatives n'est pas autorisée. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance, comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes et les extensions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale à condition :

- d'être adossées à une construction existante sur le terrain voisin ;
- et sans dépasser le gabarit (longueur et hauteur totale) de ladite construction.

1.4.3 Dispositions particulières

Dans le secteur 1AUa

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales uniquement. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

1.4.4 Exceptions aux dispositions générales

Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.

Les bassins des piscines et leur pourtour (margelles, plages...) doivent être implantés au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, excepté les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Dispositions générales

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 (volumétrie, adaptation au sol, implantation, proportion et rythmes des ouvertures en façades, formes des toitures, aspect des matériaux y compris colorimétrie, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

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, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

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

2.1.1 Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2.1.2 Volumétrie

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

2.1.3 Toitures et couvertures

A l'exception du secteur 1AUa, les toitures à pente sont la règle, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Dans le secteur 1AUa, il n'est pas demandé de forme particulière de toiture.

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

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

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

Le modèle d'ardoise losangé, les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

D'une manière générale, la qualité de matériaux doit être suffisante (les matériaux pour construction précaire tels la tôle ondulée, le fibrociment, ... ne sont pas d'une qualité suffisante).

Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions.

2.1.4 Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

2.1.5 Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Une harmonie doit être recherchée dans les opérations d'ensembles.

Les matériaux utilisés doivent notamment :

- s'harmoniser entre eux ;
- présenter un aspect fini : les matériaux qui, par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts, doivent l'être ;
- ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations - exemple des matériaux métalliques, ou encore l'impact de couleurs vives ou inhabituelles) ;
- permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

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

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

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner éventuellement le rythme des façades.

Les façades doivent être particulièrement soignées le long de l'axe structurant Est-Ouest et le long de la RD86.

Les accès de parking sont traités pour s'intégrer au mieux dans les façades et être peu visibles du domaine public.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils peuvent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être intégrés correctement aux façades.

2.1.6 Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. La qualité de matériaux doit être suffisante. La tôle ondulée n'est pas de qualité suffisante. Elles sont intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

2.1.7 Vérandas

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 doit être réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

2.1.8 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures éventuelles doivent être en rapport avec le bâti existant et s'intégrer convenablement dans l'environnement :

- par leurs matériaux et leurs proportions ;
- en tenant compte du bâti, des clôtures adjacentes et de la dominante des clôtures existantes dans la rue et l'environnement ;
- en recherchant une conception discrète : la clôture ne doit pas comporter d'éléments inutilement compliqués, ni une multitude de matériaux.

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

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 et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures doit être homogène.

Les clôtures doivent s'adapter au relief et ainsi, lorsque la rue est en pente, les murs pleins et murs bahuts. Les prescriptions sont les suivantes :

- Pour un mur en moellon, la crête du mur peut suivre la pente de la rue.



- Pour un mur en parpaings enduits, la crête du mur doit être fractionnée en paliers horizontaux proportionnés dans leur ensemble.



Les murs traditionnels doivent être préservés, sauf contrainte technique avérée. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent si possible être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit, par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille, grillage, parois en bois, barreaudages), doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre.

- soit, exceptionnellement, par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,7 mètre. La hauteur du mur peut être supérieure s'il s'agit de reconstruire, prolonger ou réhabiliter un mur traditionnel existant d'une hauteur supérieure. Les murs de parpaing doivent être recouverts d'un revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions.

Le traitement séquencé d'un mur plein est demandé s'il apparaît proportionnellement long : création de parties évidées plus ou moins transparentes (exemple par un rapport de 1/3 – 2/3 de la longueur et/ou de la hauteur). Cette disposition s'applique dans tous les cas pour les murs à partir de 1,3 mètre de hauteur qui dépassent une longueur de 10 mètres (y compris en tenant compte des clôtures adjacentes).

- soit par une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

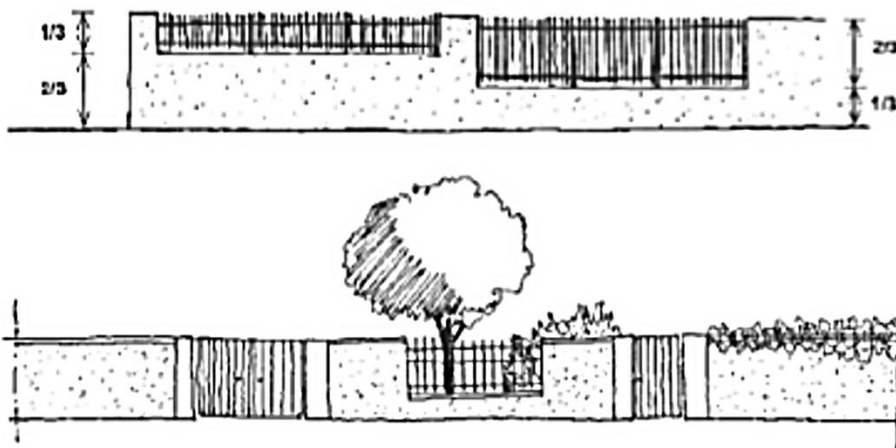


Illustration : CAUE Maine et Loire

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

2.1.9 Installations techniques

Les installations techniques doivent être correctement intégrées de façon à en réduire l'impact sonore et visuel, notamment depuis les voies ou espaces publics. Les postes de transformations et autres locaux techniques doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations...) ; ils sont inclus soit dans le bâtiment en projet, soit sur un terrain réservé à cet effet. Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

Les pylônes doivent s'insérer dans le paysage.

2.1.10 Collecte des déchets

Les déchets doivent être stockés dans les locaux prévus à cet effet, qui sont soit dans le bâti principal, soit dans des abris de stockage s'intégrant dans le paysage environnant. Les aires de présentation des conteneurs doivent permettre que ces derniers ne soient pas visibles depuis l'espace public (mur, pare-vue).

2.2 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) sont 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. Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

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

3.1 Espaces libres

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

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

Les espaces libres et les dalles au niveau du premier étage sont, de préférence, aménagés en espaces verts à caractère urbain participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité. À cet effet, les dalles doivent recevoir une épaisseur suffisante de terre végétale.

3.2 Espaces verts

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 15% d'espaces verts en pleine terre. Ce ratio est de 20% dans le secteur 1AUa. Ces ratios ne s'appliquent pas pour la construction d'une annexe ni pour l'extension d'une construction existante à la date du d'approbation du PLU.

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

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

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant remplacées.

Les plantations doivent être de préférence des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est préconisée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Par ailleurs, les espaces dédiés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs (pergolas végétalisées...). Le cas échéant, ces deux possibilités d'aménagement peuvent être mises en œuvre simultanément.

En cas d'opération groupée (permis d'aménager, permis valant division) les arbres et la part d'espace vert peuvent être répartis entre les lots ou être situés au sein d'un espace commun. Ils doivent apparaître dans le plan de composition en veillant à l'insertion dans l'environnement.

3.3 Espaces boisés classés

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit dans les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques

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

4. Stationnement

4.1 Dispositions générales

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat dans un rayon de 300 mètres.

4.1.1 Stationnement automobile

Pour les sous destinations suivantes, il est demandé au moins :

<i>Logement individuel</i>	2 places par logement
<i>Logements collectifs</i>	T1 et T2 : 1 place par logement T3 et plus grand : 2 places par logement Dans les opérations d'au moins 10 logements, le constructeur doit prévoir des places pour les visiteurs à raison d'une par tranche de 10 logements.
<i>Hébergement</i>	0,5 place par logement
<i>Bureau</i>	1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher
<i>Artisanat et commerce de détail</i> <i>Commerce de gros</i>	Inférieur à 300 m ² de surface de vente : 0 places Supérieur à 300 m ² de surface de vente : 1 place maximum pour 40 m ² et une aire de livraison en-dehors du domaine public
<i>Services publics et équipements d'intérêt collectif</i>	Nombre de places à créer estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

Dans tous les cas et pour tous les équipements ou constructions non énumérés ci-dessus : des emplacements de stationnement dont le nombre est apprécié en fonction des besoins générés par l'activité qui s'y exerce, de leur localisation et de l'importance du nombre d'utilisateurs susceptibles d'y accéder, sont à prévoir.

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

En fonction du volume des places générées par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places peut être demandé (sous-sol, rdc, pergolas paysagées, toiture végétalisée...).

4.1.2 Stationnement vélo

Les règles ci-dessous s'appliquent pour les constructions neuves. Sont exclus les changements de destination et les travaux de réhabilitation, rénovation, restructuration. Sont également exclus les changements de destination, les surélévations et les extensions en cas d'impossibilités techniques avérées.

L'implantation, l'accessibilité et la sécurisation (éclairage, local couvert) des espaces de stationnement vélo respectent la norme en vigueur.

Les surfaces demandées sont conformes aux dispositions ci-dessous, sans jamais être inférieures aux normes en vigueur :

- tout local vélo a une surface d'au moins 10 m². Les espaces de stationnement pour les vélos classiques, hors dégagements pour la circulation dans ces locaux, sont de 1,5 m² (2 m×0,75 m) minimum par emplacement. L'installation de points d'accroche sécurisés est recommandée dans ces locaux, ainsi que des emplacements pour les vélos à assistance électrique.
- la surface réservée au stationnement vélo est fonction de la destination ou sous-destination de la construction :

Destination ou sous-destination	Stationnement vélo
<i>Logement à partir d'un bâtiment comportant 3 logements</i>	1,5 m ² par logement de type 1, 2, studio 3 m ² par logement de type 3 4 m ² par logement de type 4 et plus
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics - centre des congrès et d'exposition</i>	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.
<i>Artisanat et commerce de détail à partir de 300 m² de surface de vente</i> <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> <i>Restauration</i>	Surface de 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ² . Concernant l'hébergement hôtelier et touristique, un ratio 1,5 m ² /un couchage peut être demandé pour développer le tourisme à vélo par exemple.
<i>Bureaux, commerce de gros, industrie</i> <i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ²
<i>Autres</i>	Selon la norme en vigueur

III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

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

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

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. Ils ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

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 est la moindre.

1.2 Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Elles doivent dans ce cas être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Le schéma de voiries doit être compatible avec les orientations d'aménagement, en particulier un axe Est-Ouest structurant et large doit structurer la desserte du quartier. Le schéma de voiries doit participer à l'intégration des opérations dans leur environnement.

1.3 Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

2. Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

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

2.2 Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il est réalisé.

2.3 Les 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.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines doit être 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.

2.5 Eaux pluviales

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

Les eaux issues des parkings collectifs doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

2.6 Autres réseaux

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés, que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

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

ZONE 1AUM

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

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 d'entrepôt ou agricole ;
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel à l'exception de celles qui de par leur volumétrie, leur activité et l'absence de nuisance majeure peuvent s'insérer dans un quartier urbain comportant une fonction résidentielle ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.

Sont de plus interdits :

Le comblement des plans d'eau, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux repérés sur les documents graphiques.

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

À l'exception de celles interdites à l'article I.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 le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus ;
- d'être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone à condition :
 - que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
 - que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions doit permettre la gestion des eaux pluviales autant que possible par infiltration. Elle doit aussi participer à la présence de la nature sur le site.

L'emprise au sol est limitée à 70 % de la superficie du terrain

Une emprise au sol différente peut être admise pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

1.2. La hauteur des constructions

1.2.1 Définitions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

1.2.2 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions situées le long du périphérique est de 35 mètres et R+7 ;

La hauteur maximale des autres constructions est de 24 mètres et R+4.

Un seul niveau d'attique est autorisé au-dessus de ces hauteurs maximales.

Le volume des attiques doit s'inscrire dans un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques et éléments de superstructures, tels que les cheminées... ou de modénature exclus).

1.2.3 Exceptions aux dispositions générales

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer

L'implantation des constructions doit participer à la caractérisation des espaces publics qui les bordent et être en cohérence avec les constructions voisines.

Le long du boulevard périphérique, les constructions seront implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit assurer l'intimité des logements et des espaces privés.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec les constructions voisines de la zone 1AUM (volumétrie, adaptation au sol, implantation, proportion et rythmes des ouvertures en façades, formes des toitures, aspect des matériaux y compris colorimétrie, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

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.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Les dépôts et stockage de matériaux ou de produits non destinés à la vente ou à l'exposition ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni porter atteinte à l'environnement et au voisinage.

Le coefficient d'imperméabilisation* ne devra pas être supérieur à 70% de la superficie du terrain.

La superficie des espaces verts en pleine terre ne devra pas être inférieure à 15% de la superficie du terrain.

Dans le cadre d'un permis d'aménager les espaces verts publics seront au moins égal à 10 % de la superficie du terrain d'assiette.

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

Les plantations doivent être de préférence des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne, tilleul...) est préconisée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation de la révision du PLU de 2019).

***Coefficient d'imperméabilisation pour la zone 1AUM :**

Le coefficient d'imperméabilisation des sols est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du terrain considéré.

SURFACES PERMEABLES

- les espaces verts en pleine terre,
- les zones sablées,
- les zones pavées (si les joints sont perméables),
- les toitures végétalisées (type intensif : 40 cm minimum de hauteur de terre végétale /type extensif : 10 cm minimum de hauteur de substrat sedum)
- les noues,
- les espaces en matériaux poreux.

SURFACES IMPERMEABLES

- les surfaces bétonnées (piscine, terrasse, ...),
- les enrobés, les bicouches, l'asphalte,
- les toitures (ardoise, tuile, acier, zinc, fibre de ciment etc ...),
- les toitures terrasses,
- les toitures végétalisées ne répondant pas aux critères ci-dessus,
- les bassins tampon (car ces structures ont un rôle de réservoir).

4. Stationnement

4.1 Dispositions générales

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins.

La mutualisation de places de stationnement est possible sous réserve de justifier de la mutualisation des places de stationnement déduites.

Le nombre de places de stationnement mutualisées ne peut être supérieur à 40% du total des places de stationnement nécessaires.

Une place de stationnement ne peut faire l'objet que d'une opération de mutualisation.

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Dans ce cas, il doit être facilement accessible à pied et situé à moins de 300m du terrain de la construction. Il peut être le résultat d'une opération de mutualisation.

4.1.1 Stationnement automobile

Pour les sous destinations suivantes, il est demandé au moins :

<i>Logement individuel</i>	2 places par logement
<i>Logements collectifs</i>	T1 et T2 : 1 place par logement T3 et plus grand : 2 places par logement Dans les opérations d'au moins 10 logements, le constructeur doit prévoir des places pour les visiteurs à raison d'une par tranche de 10 logements.
<i>Hébergement</i>	0,5 place par logements
<i>Bureau et activités de service</i>	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
<i>Commerces</i>	Inférieur à 300 m ² de surface de vente : 0 place À partir de 300 m ² de surface de vente : 1 place minimum pour 40 m ² et une aire de livraison en dehors du domaine public
<i>Artisanat et locaux à usage d'atelier, industriel</i>	10% de la surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Dans tous les cas et pour tous les équipements ou constructions non énumérés ci-dessus : des emplacements de stationnement dont le nombre est apprécié en fonction des besoins générés par l'activité qui s'y exerce, de leur localisation et de l'importance du nombre d'usagers susceptibles d'y accéder, sont à prévoir.

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

4.1.2 Stationnement vélo

Les règles ci-dessous s'appliquent pour les constructions neuves.

L'implantation, l'accessibilité et la sécurisation (éclairage, local couvert) des espaces de stationnement vélo respectent la norme en vigueur.

Les surfaces demandées sont conformes aux dispositions ci-dessous, sans jamais être inférieures aux normes en vigueur :

Destination ou sous-destination	Stationnement vélo
<i>À partir de deux logements</i>	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour les T1 - 2 places pour les T2 - 3 places pour les T3 - 4 places pour les T4 et +
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics - centre des congrès et d'exposition</i>	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.
<i>Artisanat et commerce de détail à partir de 300 m² de surface de vente</i> <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> <i>Restauration</i>	<p>Surface de 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m².</p> <p>Concernant l'hébergement hôtelier et touristique, un ratio 1,5 m²/un couchage peut être demandé pour développer le tourisme à vélo par exemple.</p>
<i>Bureaux, commerce de gros, industrie</i> <i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ²
<i>Autres</i>	Selon la norme en vigueur

III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

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

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

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. Ils ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

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 est la moindre.

1.2 Voirie

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

1.3 Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

2. Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

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

2.2 Eaux usées

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

2.3 Les 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.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines doit être 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.

2.5 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une rétention et une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Les eaux pluviales résiduelles sont évacuées vers le réseau public avec un débit de fuite conforme aux règles en vigueur avec un maximum de 3l/s/ha.

Les eaux issues des parkings collectifs doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

2.6 Autres réseaux

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

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

ZONE AU

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

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

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

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 le caractère de la zone, les équipements publics existants ;
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent ;
- d'être compatible avec les dispositions de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (l'OAP) si le projet est situé dans un tel périmètre identifié au plan de zonage ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la réhabilitation des bâtiments existants ;
- le changement de destination d'installations et de bâtiments existants à des fins d'habitation ;
- les annexes et extensions de bâtiments existants ;
- les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" peut-être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain. Des démolitions partielles sont autorisées pour les édicules, appentis, extensions ... à des fins de mise en valeur du patrimoine.

Dans les jardins et parcs patrimoniaux protégés et repérés aux documents graphiques, seuls sont autorisés, sous réserve de respecter la trame végétale et l'éventuelle composition (préservation des perspectives, axes de symétrie, etc.) :

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

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des éventuelles annexes et extensions est limitée à 40% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

En cas de reconstruction, l'emprise au sol ne peut pas être supérieure à celle existante.

Une emprise au sol différente peut être admise pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

1.2. La hauteur des constructions

1.2.1 Définitions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut du bâtiment hors éléments techniques. Cette notion sert essentiellement pour le calcul du retrait vis-à-vis des limites séparatives ; la hauteur est alors mesurée au faîtage si cette façade ne présente ni égout de toiture (façade pignon) ni acrotère.

1.2.2 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est au plus de 7 mètres (R+1).

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante.

Pour les constructions principales présentant plusieurs hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, la hauteur maximale s'apprécie à l'égout de toiture ou à l'acrotère sur lequel est adossée l'extension.

Au-dessus de la hauteur maximale définie, des combles ou attiques sont autorisés. Le volume de ces constructions doit s'inscrire dans un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques et éléments de superstructures, telles que les cheminées... ou de modénature exclus) et dans la limite d'un niveau aménageable supplémentaire.

Dans l'ensemble de la zone, sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, la construction de combles est autorisée dans le respect du gabarit défini ci-dessus même lorsque les hauteurs de façades sont déjà supérieures au maximum autorisé.

1.2.3 Exceptions aux dispositions générales

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer

1.3.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul compris entre 0 et 6 mètres.

1.3.2 Exceptions aux dispositions générales

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ;
- pour permettre la réhabilitation, le changement de destination, l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté;
- pour s'aligner sur des constructions existantes implantées en deçà du recul imposé sur le terrain ou sur les terrains limitrophes ;
- lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la/les voie(s) apparaissant comme secondaire(s) et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux fonctionnements des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages d'infrastructures;
- pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.4.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales uniquement. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

1.4.2 Exceptions aux dispositions générales

Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.

Les bassins des piscines et leur pourtour (margelles, plages...) doivent être implantés au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.5 Implantations spécifiques aux constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5

Les règles d'implantation énoncées aux articles précédents (II.1.3 et II.1.4) ne s'appliquent pas.

Concernant la typologie des "grandes propriétés" :

Les annexes et extensions doivent respecter l'organisation du bâti (sur cour ouverte ou fermée, en "U", "L", etc.) et doivent :

- soit être accrochées sur les éléments bâtis ou les limites parcellaires. ;
- soit être implantées dans la continuité d'une organisation du bâti (fermer une cour, être dans le prolongement d'un volume existant, reprendre les implantations des annexes déjà existantes, etc.) ;
- ne pas être implantées devant la façade principale de la construction principale.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Dispositions générales

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 (volumétrie, adaptation au sol, implantation, proportion et rythmes des ouvertures en façades, formes des toitures, aspect des matériaux y compris colorimétrie, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

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, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

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

2.1.1 Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2.1.2 Volumétrie

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

2.1.3 Toitures et couvertures

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

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

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

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

Le modèle d'ardoise losangé, les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

D'une manière générale, la qualité de matériaux doit être suffisante (les matériaux pour construction précaire tels la tôle ondulée, le fibrociment, ... ne sont pas d'une qualité suffisante).

2.1.4 Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

2.1.5 Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les matériaux utilisés doivent notamment :

- s'harmoniser entre eux ;
- présenter un aspect fini : les matériaux qui, par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts, doivent l'être ;
- ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations - exemple des matériaux métalliques, ou encore l'impact de couleurs vives ou inhabituelles) ;
- permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

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

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

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner éventuellement le rythme des façades.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils peuvent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être intégrés correctement aux façades.

2.1.6 Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. Elles sont intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. La qualité de matériaux doit être suffisante. La tôle ondulée n'est pas de qualité suffisante. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

2.1.7 Vérandas

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 est réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Elles sont autorisées seulement en façade arrière des constructions.

2.1.8 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures éventuelles sur les voies et emprises publiques doivent être en rapport avec le bâti existant et s'intégrer convenablement dans l'environnement :

- par leurs matériaux et leurs proportions ;
- en tenant compte du bâti, des clôtures adjacentes et de la dominante des clôtures existantes dans la rue et l'environnement ;
- en recherchant une conception discrète : la clôture ne doit pas comporter d'éléments inutilement compliqués, ni une multitude de matériaux.

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

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 et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés à ces clôtures.

Les clôtures doivent s'adapter au relief et ainsi, lorsque la rue est en pente, les murs pleins et murs bahuts. Les prescriptions sont les suivantes :

- Pour un mur en moellon, la crête du mur peut suivre la pente de la rue.



- Pour un mur en parpaings enduits, la crête du mur doit être fractionnée en paliers horizontaux proportionnés dans leur ensemble.



Les murs traditionnels doivent être préservés, sauf contrainte technique avérée. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent si possible être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit, par des haies vives doublées ou non d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté d'éléments ajourés (grille...), d'un grillage, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre.

- soit, exceptionnellement, par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,7 mètre. La hauteur du mur peut être supérieure s'il s'agit de reconstruire, prolonger ou réhabiliter un mur traditionnel existant d'une hauteur supérieure. Les murs de parpaing doivent être recouverts d'un revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions.

Le traitement séquencé d'un mur plein est demandé s'il apparaît proportionnellement long : création de parties évidées plus ou moins transparentes (exemple par un rapport de 1/3 – 2/3 de la longueur et/ou de la hauteur). Cette disposition s'applique dans tous les cas pour les murs à partir de 1,3 mètre de hauteur qui dépassent une longueur de 10 mètres (y compris en tenant compte des clôtures adjacentes).

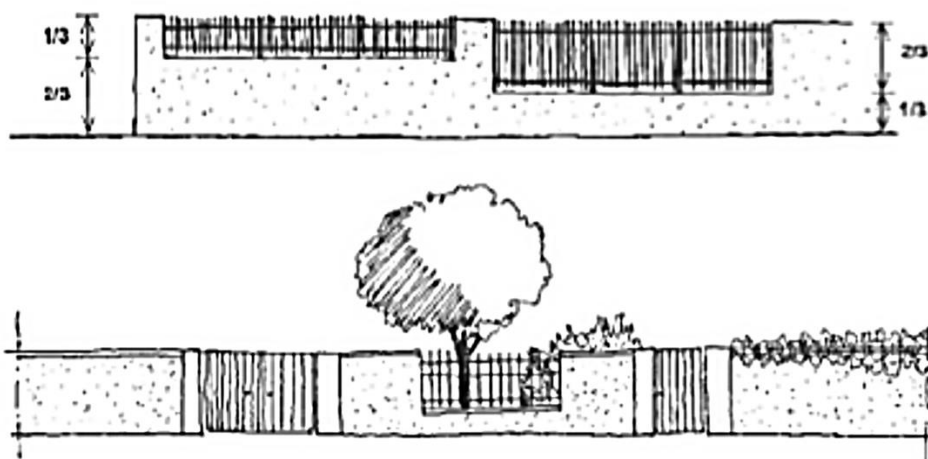


Illustration : CAUE Maine et Loire

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

2.1.9 Installations techniques

Les installations techniques doivent être correctement intégrées de façon à en réduire l'impact sonore et visuel, notamment depuis les voies ou espaces publics. Les postes de transformations et autres locaux techniques doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations...) ; ils sont inclus soit dans le bâtiment en projet, soit sur un terrain réservé à cet effet. Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

Les pylônes doivent s'insérer dans le paysage.

2.1.10 Collecte des déchets

Les déchets doivent être stockés dans les locaux prévus à cet effet, qui sont soit dans le bâti principal, soit dans des abris de stockage s'intégrant dans le paysage environnant. Les aires de présentation des conteneurs doivent permettre que ces derniers ne soient pas visibles depuis l'espace public (mur, pare-vue).

2.2 Dispositions particulières aux constructions protégées, repérées aux documents graphiques, listées dans la pièce 3.5 et aux constructions anciennes

Les règles suivantes s'ajoutent aux règles énoncées au II.2.1.

Les constructions, faisant l'objet de protection doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et de leurs matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).

Des adaptations mineures dans le traitement des façades ou des matériaux et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale et que la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site sont améliorés.

2.2.1 Façades

Pour les constructions anciennes et protégées :

La réhabilitation, la restauration et les extensions doivent se faire dans le respect des façades, des matériaux et des modénatures existantes.

Une véranda est un élément accessoire de la construction, elle doit avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie, être réalisée dans des matériaux métalliques et de teinte sombre.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière. Les éléments de modénature et de décor de la façade doivent être conservés et restaurés.

Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, toutefois des dispositifs alternatifs ne modifiant pas l'aspect de la façade, tels que les enduits naturels isolants sont autorisés (enduit chaux-chanvre, enduits écologiques, etc.).

Le percement de nouvelles baies sur les façades des constructions protégées est autorisé à condition de s'inscrire dans la composition et les rythmes de la façade existante (positionnement dans une travée, proportions équivalentes aux baies existantes, etc.).

Ne sont autorisées que les menuiseries d'aspect métallique et bois. En raison de leur incompatibilité avec les maçonneries traditionnelles et le comportement thermique du bâti ancien, l'emploi de matériaux plastiques pour les menuiseries est interdit.

Les matériaux employés en façade et couverture doivent être identiques à ceux de la construction principale, excepté pour les extensions et les annexes qui peuvent proposer des matériaux plus contemporain, d'origine naturelle et d'aspects respectant à la fois l'architecture de la construction principale et les règles du secteur énoncées en la matière.

2.2.2 Toitures et couvertures

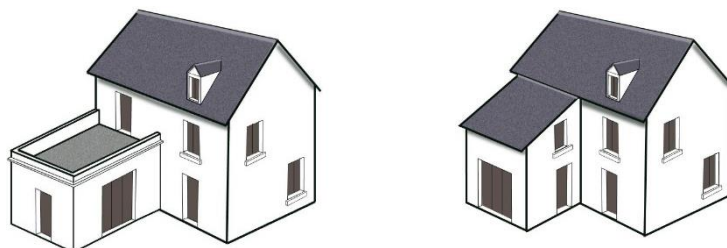
Pour les constructions anciennes et protégées :

La pente existante doit être conservée. Les toitures terrasses sont interdites.

La couverture doit être réalisée avec des matériaux de qualité, ardoises ou tuiles. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Pour les constructions protégées de type "maisons bourgeoises de ville" et "grandes propriétés", les règles suivantes s'ajoutent :

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions sous réserve d'être sur des volumes à rez-de-chaussée, accessibles et habillées de balustrade ou d'un garde-corps maçonné. Les matériaux traditionnels existants doivent être conservés et restaurés.



2.2.3 Percements

Pour les constructions anciennes et protégées :

Les éventuelles nouvelles baies et celles des extensions doivent reprendre dans leur composition, les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures existantes.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

L'organisation de la façade existante doit être préservée.

Dans le cas d'une porte de grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée.

2.3 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) sont 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. Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

3.1 Espaces verts

Les arbres existants doivent être autant que possible conservés ou être remplacés par des plantations équivalentes.

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans le rapport de présentation).

3.2 Espaces boisés classés

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit dans les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques.

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

4. Stationnement

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos :

- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique).

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

La zone AU est concernée par des emplacements réservés.

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

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

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

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. Ils ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

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 est la moindre.

1.2 Voirie

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

1.3 Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

2. Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

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

2.2 Eaux usées

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il est réalisé.

2.3 Les 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.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines doit être 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.

2.5 Eaux pluviales

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

Les eaux issues des parkings collectifs doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

2.6 Autres réseaux

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés, que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

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

ZONE N

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au I.2 sont interdites.

Sont de plus interdits :

- Le comblement des plans d'eau, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux repérés sur les documents graphiques ;
- Le défrichage des haies protégées et repérées sur les documents graphiques.

Dans le secteur Nr, toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

Au titre de l'article L.2124-18 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques : l'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles. Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale.

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les prescriptions du PPRI ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole et 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 et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation ;
- les extensions, annexes et surélévation des bâtiments à usage d'habitation ayant une existence à la date d'approbation du PLU dans les conditions précisées aux articles II.1.1 et II.1.6 ;
- le changement de destination, les extensions et les annexes des constructions indiquées sur le plan graphique au titre du L151-11 sous condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole :
 - vers l'habitat et locaux accessoires (y compris chambres d'hôte et gîtes ruraux) ;
 - pour le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente de produit de l'exploitation, sanitaires...) ;
- les 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 (lignes électriques, pylônes, transformateurs ...) ;
- les infrastructures (voies routières, ferroviaires, autoroutes, etc.), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien.

- les abris ouverts pour les animaux élevés de manière extensive dans les prairies inondables ou vivants de façon continue dans des parcs ou enclos pour animaux.

La démolition des éléments bâtis listés dans la pièce 3.5 et identifiés au plan de zonage est interdite, à l'exception des déblaiements des éléments qui se retrouvent en état de ruine à l'issue d'une catastrophe ponctuelle (tempête, mouvement de terrain, incendie, etc.). Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain. Des démolitions partielles sont autorisées pour les édicules, appentis, extensions... à des fins de mise en valeur du patrimoine.

Dans le secteur Ne

Les destinations et occupations suivantes sont autorisées en supplément de celles de la zone N :

- les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur NI

Les destinations et occupations suivantes sont autorisées en supplément de celles de la zone N :

- les aménagements, installations et constructions liés aux équipements sportifs et aux activités de loisirs ;
- les constructions et aménagements nécessaires à l'activité équestre (hébergement, manèges, box...) ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;

Dans le secteur Nb

Les destinations et occupations suivantes sont autorisées en supplément de celles de la zone N :

- les constructions et installations d'accompagnement liées au tourisme ainsi que les activités commerciales associées (hébergement hôtelier et touristique, restauration)
- les aménagements, installations et constructions liés aux équipements sportifs, culturels et aux activités de loisirs.

Dans le secteur Nj

Les destinations et occupations suivantes sont autorisées en supplément de celles de la zone N :

- les aménagements, installation et constructions nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux ;
- les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur Nx

Les destinations et occupations suivantes sont autorisées en supplément de celles de la zone N :

- les extensions et annexes des bâtiments d'activité existants ;
- le stockage des matériaux lié à l'activité de l'entreprise existante ;

Dans le secteur Nc

Les destinations et occupations suivantes sont autorisées en supplément de celles de la zone N :

- les aménagements de terrains, installations et constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » exclusivement liés à l'accueil des gens du voyage (aires d'accueil et de grand passage).

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 L'emprise au sol des constructions

1.1.1 Dispositions générales

L'extension des constructions à usage d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol maximale d'une ou plusieurs annexes, à l'exception des piscines et de leur couverture, est de 50 m². 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.

1.1.2 Dispositions particulières

A l'exception du secteur Nx, la date de référence est celle de l'approbation du PLU en vigueur.

Dans les secteurs Nb, Ne et Ni

L'emprise maximale des constructions est limitée à 5%.

Dans le secteur Nj

L'emprise au sol maximale des abris de jardins est limitée à 15 m².

Dans le secteur Np

L'extension des constructions à usage d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 100 m².

L'emprise au sol maximale d'une ou plusieurs annexes, à l'exception des piscines et de leur couverture, est de 50 m².

Dans le secteur Nx

Les extensions et annexes des bâtiments d'activités sont limitées à 30% de l'emprise au sol à la date du 21/11/1996. L'extension des constructions existantes est limitée à 100 m².

1.1.3 Exceptions aux dispositions générales et particulières

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

- pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux fonctionnements des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages d'infrastructures.

1.2. La hauteur des constructions

1.2.1 Définitions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut du bâtiment hors éléments techniques. Cette notion sert essentiellement pour le calcul du retrait vis-à-vis des limites séparatives ; la hauteur est alors mesurée au faîtage si cette façade ne présente ni égout de toiture (façade pignon) ni acrotère.

1.2.2 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est au plus de 7 mètres (R+1).

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante.

Pour les constructions principales présentant plusieurs hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, la hauteur maximale s'apprécie à l'égout de toiture ou l'acrotère sur lequel est adossée l'extension.

Une hauteur différente (entre 0 et 2 mètres supplémentaires) peut être tolérée à des fins de prise en compte de l'inondabilité.

Au-dessus de la hauteur maximale définie, des combles ou attiques sont autorisés. Le volume de ces constructions doit s'inscrire dans un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture ou sommet de l'acrotère (ouvrages techniques et éléments de superstructures, telles que les cheminées... ou de modénature exclus) et dans la limite d'un niveau aménageable supplémentaire.

La hauteur des constructions* agricoles n'est pas réglementée.

1.2.2 Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessous se substituent aux dispositions générales.

Dans le secteur Nb

Il n'est pas fixé de hauteur principale à l'exception :

- de la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui est au plus de 12 mètres.
- de la hauteur maximale des extensions est qui au plus celle de la construction principale.

Dans les secteurs Ne, NI et Nx

La hauteur maximale des constructions est au plus de 12 mètres.

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la construction principale.

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

Dans le secteur Nj

La hauteur maximale des constructions est au plus de 2, 5 mètres.

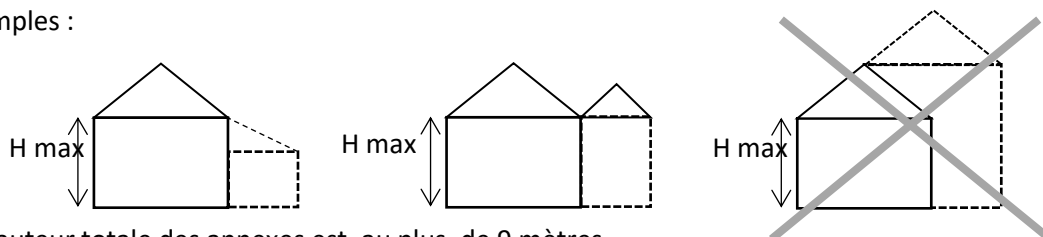
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et répertoriées dans la pièce 3.5

Concernant la typologie des "grandes propriétés"

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante. La hauteur totale de l'extension doit être inférieure à la hauteur totale de la construction principale.

Exemples :



La hauteur totale des annexes est, au plus, de 9 mètres.

Concernant la typologie des "maisons bourgeoises de ville"

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante (exemples schéma ci-dessus).

La hauteur totale des annexes est, au plus, de 7 mètres.

Concernant la typologie du "bâti rural"

La hauteur totale des extensions et des annexes est, au plus, celle de la hauteur de la plus haute construction existante.

1.2.3 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer

1.3.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres.

Pour les constructions agricoles, l'implantation est libre sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

1.3.2 Dispositions particulières

Le long du périphérique (RD37) et de l'autoroute A85

Le recul minimal des constructions est de 100 mètres à partir de l'axe de la voie.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux installations 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.

1.3.3 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour s'aligner sur une implantation existante sur le terrain ou sur les terrains limitrophes ;
- pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ;
- pour des annexes à une construction principale ;
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ;
- lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la/les voie(s) apparaissant comme secondaire(s) et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et les ouvrages d'infrastructures ;
- lorsqu'un terrain donne le long de la voie ferrée ou du boulevard périphérique ;
- Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.4.1 Définition

La bande de 20 mètres est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée où se situe l'accès principal au terrain ou à partir du recul imposé s'il existe.

1.4.2 Dispositions générales

Dans une bande de 20 mètres

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales uniquement. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une bande de 20 mètres

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance, comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres, les annexes et les extensions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale à conditions :

- d'être adossées à une construction existante sur le terrain voisin ;
- et sans dépasser le gabarit (longueur et hauteur totale) de ladite construction ;

1.4.3 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Les dispositions ci-dessous s'appliquent dans et au-delà de la bande de 20 mètres.

Pour permettre le changement de destination des bâtiments identifiés au L151-11, une implantation différente peut être autorisée.

Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.

Les bassins des piscines et leur pourtour (margelles, plages...) doivent être implantés au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise ou exigée pour les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, et les ouvrages d'infrastructures.

Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.5 Implantations spécifiques aux constructions protégées, repérées sur le plan graphique et listées dans la pièce 3.5

Les règles d'implantation énoncées aux articles précédents (II.1.3 et II.1.4) ne s'appliquent pas.

Concernant la typologie des "grandes propriétés" :

Les nouvelles constructions doivent respecter l'organisation du bâti (sur cour ouverte ou fermée, en "U", "L", etc.) et doivent :

- soit être accrochées sur les éléments bâtis ou les limites parcellaires ;
- soit être implantées dans la continuité d'une organisation du bâti (fermer une cour, être dans le prolongement d'un volume existant, reprendre les implantations des annexes déjà existantes, etc.);
- ne pas être implantées devant la façade principale de la construction principale.

Concernant la typologie du "bâti rural" :

L'implantation de toute nouvelle construction doit respecter l'organisation du bâti et la logique des accroches sur les limites ou sur les éléments bâtis existants. Il est recommandé de construire dans le prolongement d'un pignon.

1.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété

À l'exception du secteur Np, 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 Np, il n'y a pas de distance maximale des annexes.

Dans le secteur Nx, les annexes des bâtiments à usage d'activités doivent être implantées à une distance maximale de 70 mètres de la construction principale.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Dispositions générales

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 (volumétrie, adaptation au sol, implantation, proportion et rythmes des ouvertures en façades, formes des toitures, aspect des matériaux y compris colorimétrie, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

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, à l'exception des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

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

2.1.1 Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2.1.2 Volumétrie

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

2.1.3 Toitures et couvertures

Les toitures à pente sont la règle, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et paysager.

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

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

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

Le modèle d'ardoise losangé, les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

D'une manière générale, la qualité de matériaux doit être suffisante (les matériaux pour construction précaire tels la tôle ondulée, le fibrociment, ... ne sont pas d'une qualité suffisante).

2.1.4 Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

2.1.5 Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les matériaux utilisés doivent notamment :

- s'harmoniser entre eux,
- présenter un aspect fini : les matériaux qui, par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts, doivent l'être.
- ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations - exemple des matériaux métalliques, ou encore l'impact de couleurs vives ou inhabituelles).
- permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

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

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

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

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils peuvent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs...) doivent être intégrés correctement aux façades.

2.1.6 Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. Elles sont intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. La qualité de matériaux doit être suffisante. La tôle ondulée n'est pas de qualité suffisante. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

2.1.7 Vérandas

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 est réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

2.1.8 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures éventuelles doivent être en rapport avec le bâti existant et s'intégrer convenablement dans l'environnement :

- par leurs matériaux et leurs proportions ;
- en tenant compte du bâti, des clôtures adjacentes et de la dominante des clôtures existantes dans la rue et l'environnement ;
- en recherchant une conception discrète : la clôture ne doit pas comporter d'éléments inutilement compliqués, ni une multitude de matériaux.

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

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 et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés à ces clôtures.

Les clôtures doivent s'adapter au relief et ainsi, lorsque la rue est en pente, les murs pleins et murs bahuts. Les prescriptions sont les suivantes :

- Pour un mur en moellon, la crête du mur peut suivre la pente de la rue.



- Pour un mur en parpaings enduits, la crête du mur doit être fractionnée en paliers horizontaux proportionnés dans leur ensemble.



Les murs traditionnels doivent être préservés, sauf contrainte technique avérée. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements ...).

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent si possible être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit, par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille, grillage, parois en bois, barreaudages) doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre.
- soit par un grillage d'une hauteur totale ne pouvant excéder 1,7 mètres doublé ou non d'une haie vive.
- soit, exceptionnellement, par un mur plein d'une hauteur totale ne pouvant excéder 1,7 mètre. La hauteur du mur peut être supérieure s'il s'agit de reconstruire, prolonger ou réhabiliter un mur traditionnel existant d'une hauteur supérieure. Le traitement séquencé d'un mur plein est demandé s'il apparaît proportionnellement long : création de parties évidées plus ou moins transparentes (exemple par un rapport de 1/3 – 2/3 de la longueur et/ou de la hauteur). Cette disposition s'applique dans tous les cas pour les murs à partir de 1,3 mètre de hauteur qui dépassent une longueur de 10 mètres (y compris en tenant compte des clôtures adjacentes).

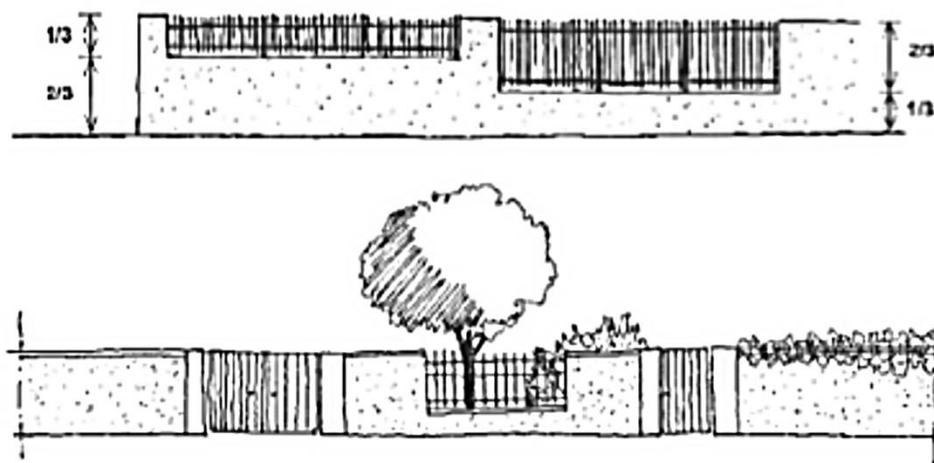


Illustration : CAUE Maine et Loire

Dans les espaces inondables, conformément aux dispositions du PPRI et pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux, les clôtures doivent être ajourées sur toute la hauteur et être à large maille.

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

2.1.9 Installations techniques

Les installations techniques doivent être correctement intégrées de façon à en réduire l'impact sonore et visuel, notamment depuis les voies ou espaces publics. Les postes de transformations et autres locaux techniques doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...) ; ils sont inclus soit dans le bâtiment en projet, soit sur un terrain réservé à cet effet. Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

Les pylônes doivent s'insérer dans le paysage.

2.1.10 Collecte des déchets

Les déchets doivent être stockés dans les locaux prévus à cet effet, qui sont soit dans le bâti principal, soit dans des abris de stockage s'intégrant dans le paysage environnant. Les aires de présentation des conteneurs doivent permettre que ces derniers ne soient pas visibles depuis l'espace public (mur, pare-vue).

2.2 Dispositions particulières aux constructions protégées et/ou repérées aux documents graphiques, listées dans les pièces 3.5 et 3.6 et aux constructions anciennes

Les règles suivantes s'ajoutent aux règles énoncées au II.2.1.

Les constructions, faisant l'objet de protection 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, si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

Les constructions anciennes incluent celles listées dans la pièce 3.6.

2.2.1 Façades

Pour les constructions anciennes et protégées :

Les constructions anciennes incluent celles listées dans la pièce 3.6.

La réhabilitation, la restauration et les extensions doivent se faire dans le respect des façades, des matériaux et des modénatures existantes.

Une véranda est un élément accessoire de la construction, elle doit avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie, être réalisée dans des matériaux métalliques et de teinte sombre.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière. Les éléments de modénature et de décor de la façade doivent être conservés et restaurés.

Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, toutefois des dispositifs alternatifs ne modifiant pas l'aspect de la façade, tels que les enduits naturels isolants sont autorisés (enduit chaux-chanvre, enduits écologiques, etc.).

Le percement de nouvelles baies sur les façades des constructions protégées est autorisé à condition de s'inscrire dans la composition et les rythmes de la façade existante (positionnement dans une travée, proportions équivalentes aux baies existantes, etc.).

Ne sont autorisées que les menuiseries d'aspect métallique et bois. L'emploi de matériaux plastiques pour les menuiseries est interdit.

Pour les bâtiments protégés de type "grande propriétés" et "bâti rural", les règles suivantes s'ajoutent :

En cas de réhabilitation, de surélévation, ou de travaux d'entretien (ravalement de façades...) de la construction principale, les matériaux employés en façade doivent être identiques à ceux d'origine.

En cas d'extensions et d'annexes, les matériaux utilisés peuvent être plus contemporains et d'origine naturelle respectant le style de la construction principale.

Pour les bâtiments protégés de type "maison bourgeoise de ville", les règles suivantes s'ajoutent :

En cas de réhabilitation, de surélévation ou de travaux d'entretien, le choix des matériaux des façades existantes (cas de rénovation ou de travaux d'entretien) doit conserver et reproduire la diversité des matériaux, des aspects et des couleurs de la façade existante.

En cas d'extensions et d'annexes, des matériaux d'aspects contemporains et de teinte différents de ceux existants, mais participant de l'animation de la façade de l'extension et reprenant des éléments de composition de la construction principale peuvent être autorisés.

2.2.2 Toitures et couvertures

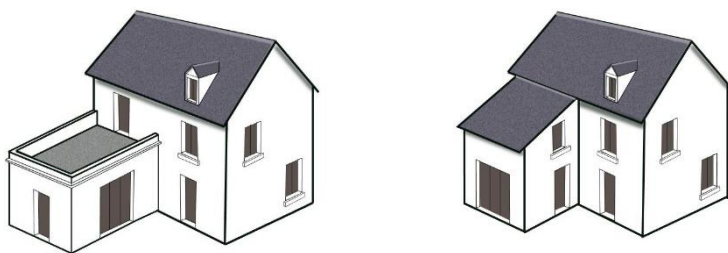
Pour les constructions anciennes et protégées :

La pente existante doit être conservée. Les toitures terrasses sont interdites sur les constructions principales.

La couverture doit être réalisée avec des matériaux de qualité, ardoises ou tuiles. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Pour les constructions protégées de type "grandes propriétés", les règles suivantes s'ajoutent :

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions sous réserve d'être sur des volumes à rez-de-chaussée, accessibles et habillées de balustrade ou d'un garde-corps maçonné. Les matériaux traditionnels existants doivent être conservés et restaurés.



2.2.3 Percements

Pour les constructions anciennes et protégées :

Les éventuelles nouvelles baies et celles des extensions doivent reprendre dans leur composition les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures existantes.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

L'organisation de la façade existante doit être préservée.

Dans le cas d'une porte de grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée.

2.3 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) sont 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. Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Espaces libres et espaces verts

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.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 40% d'espaces verts, à l'exception des changements de destination. Ce ratio ne s'applique pas pour la construction d'une annexe de moins de 12 m² ni pour une extension de moins de 40m² d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

3.2 Plantations

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

Les plantations doivent être de préférence des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Le comblement des plans d'eau, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les plans d'eau ceux repérés sur les documents graphiques, est interdit.

Le défrichage des haies protégées repérés sur les documents graphiques est interdit.

3.3 Espaces boisés classés

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit dans les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au titre du Code Forestier.

3.4 Autres espaces protégés

Les jardins et parcs, protégés et repérés aux documents graphiques, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée, sous réserve des aménagements et constructions autorisés à l'article I.2.

4. Stationnement

4.1.1 Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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.

4.1.2 Stationnement vélo

Les règles ci-dessous s'appliquent pour les constructions neuves. Sont exclus les changements de destination et les travaux de réhabilitation, rénovation, restructuration. Sont également exclus les changements de destination, les surélévations et les extensions en cas d'impossibilités techniques avérées.

L'implantation, l'accessibilité et la sécurisation (éclairage, local couvert) des espaces de stationnement vélo respectent la norme en vigueur.

Les surfaces demandées sont conformes aux dispositions ci-dessous, sans jamais être inférieures aux normes en vigueur :

- tout local vélo a une surface d'au moins 10 m². Les espaces de stationnement pour les vélos classiques, hors dégagements pour la circulation dans ces locaux, sont de 1,5 m² (2 m×0,75 m) minimum par emplacement. L'installation de points d'accroche sécurisés est recommandée dans ces locaux, ainsi que des emplacements pour les vélos à assistance électrique.

- la surface réservée au stationnement vélo est fonction de la destination ou sous-destination de la construction :

Destination ou sous-destination	Stationnement vélo
<i>Logement à partir d'un bâtiment comportant 3 logements</i>	1,5 m ² par logement de type 1, 2, studio 3 m ² par logement de type 3 4 m ² par logement de type 4 et plus
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics - centre des congrès et d'exposition</i>	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.
<i>Artisanat et commerce de détail à partir de 300 m² de surface de vente</i> <i>Hébergement hôtelier et touristique</i> <i>Restauration</i>	Surface de 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ² . Concernant l'hébergement hôtelier et touristique, un ratio 1,5 m ² /un couchage peut être demandé pour développer le tourisme à vélo par exemple.
<i>Bureaux, commerce de gros, industrie</i> <i>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m ²
<i>Autres</i>	Selon la norme en vigueur

III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

La zone N est concernée par des emplacements réservés.

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

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

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

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. Ils ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

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 est la moindre.

1.2 Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de solution permettant le maillage viaire.

1.3 Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

2. Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

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

2.2 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.

2.3 Les 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.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines doit être 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.

2.5 Eaux pluviales

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

Les eaux issues des parkings collectifs doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

2.6 Autres réseaux

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés, que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

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

ZONE A

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La description des zones et la justification de la destination des constructions, de l'usage des sols et des natures d'activités sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au I.2 sont interdites.

Est de plus interdit :

- le comblement des plans d'eau, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux repérés sur les documents graphiques.

2. Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole ;
- d'être compatible avec les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les prescriptions du PPRI ;

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ;
- les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole et 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 et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation ;
- les extensions, les annexes la surélévation des bâtiments à usage d'habitation ayant une existence à la date **d'approbation de la révision du PLU** ;
- les 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 infrastructures (voies routières, ferroviaires, autoroutes, etc.), leurs équipements, qui ne sauraient être implantés dans d'autres lieux et les travaux nécessaires à leur exploitation et leur entretien ;
- le changement de destination, les extensions et les annexes des constructions indiquées sur le plan graphique au titre du L.151-11) sous condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole :
 - vers l'habitat et locaux accessoires (y compris chambres d'hôte et gîtes ruraux) ;
 - pour le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente de produit de l'exploitation, sanitaires ...).

La démolition des éléments bâtis listés dans la pièce 3.5 et identifiés au plan de zonage est interdite, à l'exception des déblaiements des éléments qui se trouvent en état de ruine à l'issue d'une catastrophe ponctuelle (tempête, mouvement de terrain, incendie, etc.). Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain. Des démolitions partielles sont autorisées pour les édicules, appentis, extensions...à des fins de mise en valeur du patrimoine.

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La justification des prescriptions concernant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

1. Volumétrie et implantation des constructions

1.1 L'emprise au sol des constructions

1.1.1 Dispositions générales

L'extension des constructions à usage d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol maximale d'une ou plusieurs annexes, à l'exception des piscines et de leur couverture, est de 50 m². 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.

1.1.2 Exceptions

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

- pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux fonctionnements des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages d'infrastructures.

1.2. La hauteur des constructions

1.2.1 Définitions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut du bâtiment hors éléments techniques. Cette notion sert essentiellement pour le calcul du retrait vis-à-vis des limites séparatives ; la hauteur est alors mesurée au faîtage si cette façade ne présente ni égout de toiture (façade pignon) ni acrotère.

1.2.2 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est au plus de 7 mètres (R+1).

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante.

Pour les constructions principales présentant plusieurs hauteurs à l'égout de toiture ou à l'acrotère, la hauteur maximale s'apprécie à l'égout de toiture ou l'acrotère sur lequel est adossée l'extension.

Au-dessus de la hauteur maximale définie, des combles ou attiques sont autorisés. Le volume de ces constructions doit s'inscrire dans un plan incliné à 45° sur l'horizontal de l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère (ouvrages techniques et éléments de superstructures, telles que les cheminées... ou de modénature exclus) et dans la limite d'un niveau aménageable supplémentaire.

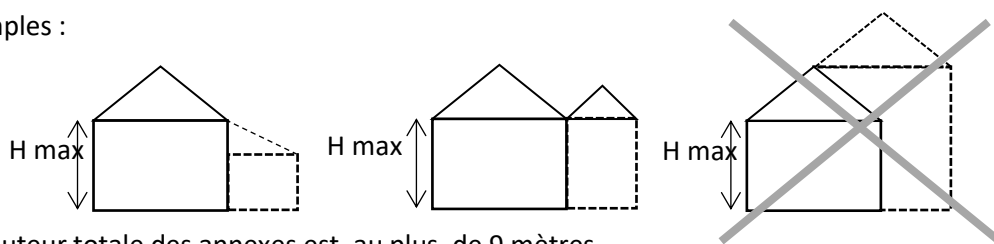
La hauteur des constructions* agricoles n'est pas réglementée.

1.2.3 Dispositions particulières

Concernant la typologie des "grandes propriétés"

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante. La hauteur totale de l'extension doit être inférieure à la hauteur totale de la construction principale.

Exemples :



La hauteur totale des annexes est, au plus, de 9 mètres.

Concernant la typologie des "maisons bourgeoises de ville"

La hauteur maximale des extensions est au plus celle de la hauteur maximale de la construction principale existante (exemples schéma ci-dessus).

La hauteur totale des annexes est, au plus, de 7 mètres.

Concernant la typologie du "bâti rural"

La hauteur totale des extensions et des annexes est, au plus, celle de la hauteur totale de la plus haute construction existante.

1.2.4 Exceptions aux dispositions générales et particulières

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

1.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou à créer

1.3.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres.

Pour les constructions agricoles, l'implantation est libre sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager.

1.3.2 Dispositions particulières

Le long du périphérique (RD37), de la RD751 et de l'autoroute A85

Le recul minimal des constructions est de 100 mètres à partir de l'axe de la voie.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux installations 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.

1.3.3 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Une implantation différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- pour s'aligner sur une implantation existante sur le terrain ou sur les terrains limitrophes ;
- pour des raisons de sécurité, notamment le long des voies traversées par un tramway ou une ligne de bus à haut niveau de service ;
- pour des annexes à une construction principale ;
- pour permettre l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant qui ne respecte pas les règles édictées au présent article. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée à condition de ne pas faire saillie sur la limite avec l'espace public existant ou projeté ;
- lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies ou emprises publiques une implantation différente peut être autorisée sur la/les voie(s) apparaissant comme secondaire(s) et sous réserve d'une bonne insertion paysagère ;
- pour les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et les ouvrages d'infrastructures ;
- lorsqu'un terrain donne le long de la voie ferrée ou du boulevard périphérique.

Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1.4.1 Définitions

La bande de 20 mètres est prise à compter de la limite de la voie publique ou privée où se situe l'accès principal au terrain ou à partir du recul imposé s'il existe.

1.4.2 Dispositions générales

Dans une bande de 20 mètres

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales uniquement. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une bande de 20 mètres

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance, comptée horizontalement (hors débords de toiture), de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres, les annexes et les extensions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale à conditions :

- d'être adossées à une construction existante sur le terrain voisin ;
- et sans dépasser le gabarit (longueur et hauteur totale) de ladite construction.

1.4.3 Exceptions aux dispositions générales et particulières

Pour permettre le changement de destination des bâtiments identifiés au L151-11, une implantation différente peut être autorisée.

Les annexes d'une hauteur totale allant jusqu'à 2,5 mètres et d'une emprise au sol maximum de 12 m² peuvent être implantées librement.

Les bassins des piscines et leur pourtour (margelles, plages...) doivent être implantés au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise ou exigée pour les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et les ouvrages d'infrastructures.

Des dispositions spécifiques énoncées au II.1.5 s'appliquent pour les constructions protégées, repérées aux documents graphiques et listées dans la pièce 3.5.

1.5 Implantations spécifiques aux constructions protégées, repérées sur le plan graphique et listées dans la pièce 3.5

Les règles d'implantation énoncées aux articles précédents (II.1.3 et II.1.4) ne s'appliquent pas.

Concernant la typologie des "grandes propriétés":

Les nouvelles constructions doivent respecter l'organisation du bâti (sur cour ouverte ou fermée, en "U", "L", etc.) et doivent :

- soit être accrochées sur les éléments bâtis ou les limites parcellaires ;
- soit être implantées dans la continuité d'une organisation du bâti (fermer une cour, être dans le prolongement d'un volume existant, reprendre les implantations des annexes déjà existantes, etc) ;
- ne pas être implantées devant la façade principale de la construction principale.

Concernant la typologie du "bâti rural" :

L'implantation de toute nouvelle construction doit respecter l'organisation du bâti et la logique des accroches sur les limites ou sur les éléments bâtis existants. Il est recommandé de construire dans le prolongement d'un pignon.

1.6 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Dispositions générales

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 (volumétrie, adaptation au sol, implantation, proportion et rythmes des ouvertures en façades, formes des toitures, aspect des matériaux y compris colorimétrie, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux dans lesquels elle doit s'intégrer.

Toute construction doit adopter une architecture correspondant à sa fonction.

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.

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

2.1.1 Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2.1.2 Volumétrie

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

2.1.3 Toitures et couvertures

Les toitures à pente sont la règle, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et paysager.

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

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

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

En cas de mise en œuvre de tuiles, l'aspect de la toiture doit être identique à celui d'une toiture en tuiles plates traditionnelles.

Le modèle d'ardoise losangé, les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

D'une manière générale, la qualité de matériaux doit être suffisante (les matériaux pour construction précaire tels la tôle ondulée, le fibrociment, ... ne sont pas d'une qualité suffisante).

2.1.4 Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

2.1.5 Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les matériaux utilisés doivent notamment :

- s'harmoniser entre eux ;
- présenter un aspect fini : les matériaux qui, par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts, doivent l'être ;
- ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations - exemple des matériaux métalliques, ou encore l'impact de couleurs vives ou inhabituelles) ;
- permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

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

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

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

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils peuvent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs...) doivent être intégrés correctement aux façades.

2.1.6 Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. Elles sont intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. La qualité de matériaux doit être suffisante. La tôle ondulée n'est pas de qualité suffisante. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

2.1.7 Vérandas

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 est réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

2.1.8 Clôtures sur voies et emprises publiques

Les clôtures éventuelles doivent être en rapport avec le bâti existant et s'intégrer convenablement dans l'environnement :

- par leurs matériaux et leurs proportions ;
- en tenant compte du bâti, des clôtures adjacentes et de la dominante des clôtures existantes dans la rue et l'environnement ;
- en recherchant une conception discrète : la clôture ne doit pas comporter d'éléments inutilement compliqués, ni une multitude de matériaux.

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

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 et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être intégrés à ces clôtures.

Les clôtures doivent s'adapter au relief et ainsi, lorsque la rue est en pente, les murs pleins et murs bahuts. Les prescriptions sont les suivantes :

- Pour un mur en moellon, la crête du mur peut suivre la pente de la rue.



- Pour un mur en parpaings enduits, la crête du mur doit être fractionnée en paliers horizontaux proportionnés dans leur ensemble.



Les murs traditionnels doivent être préservés, sauf contrainte technique avérée. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements ...).

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent si possible être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit, par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille, grillage, parois en bois, barreaudages) doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,7 mètre.
- soit par un grillage d'une hauteur totale ne pouvant excéder 1,7 mètre doublé ou non d'une haie vive.
- soit, exceptionnellement, par un mur plein d'une hauteur totale ne pouvant excéder 1,7 mètre. La hauteur du mur peut être supérieure s'il s'agit de reconstruire, prolonger ou réhabiliter un mur traditionnel existant d'une hauteur supérieure. Le traitement séquencé d'un mur plein est demandé s'il apparaît proportionnellement long : création de parties évidées plus ou moins transparentes (exemple par un rapport de $1/3 - 2/3$ de la longueur et/ou de la hauteur). Cette disposition s'applique dans tous les cas pour les murs à partir de 1,3 mètre de hauteur qui dépassent une longueur de 10 mètres (y compris en tenant compte des clôtures adjacentes).

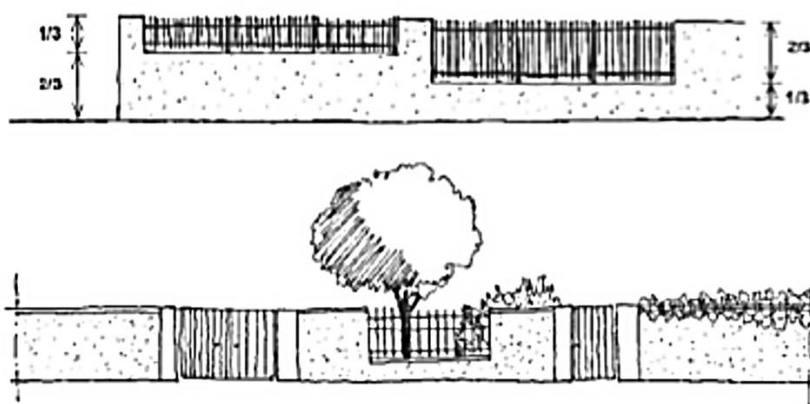


Illustration : CAUE Maine et Loire

Dans les espaces inondables, conformément aux dispositions du PPRI et pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux, les clôtures doivent être ajourées sur toute la hauteur et être à large maille.

La hauteur de la clôture est mesurée à compter du niveau du sol de la voie ou de l'emprise publique qui la jouxte, des adaptations peuvent être acceptées en cas de relief.

2.1.9 Installations techniques

Les installations techniques doivent être correctement intégrées de façon à en réduire l'impact sonore et visuel, notamment depuis les voies ou espaces publics. Les postes de transformations et autres locaux techniques doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...) ; ils sont inclus soit dans le bâtiment en projet, soit sur un terrain réservé à cet effet. Ils doivent s'intégrer harmonieusement dans le contexte architectural environnant.

Les pylônes doivent s'insérer dans le paysage.

2.1.10 Collecte des déchets

Les déchets doivent être stockés dans les locaux prévus à cet effet, qui sont soit dans le bâti principal, soit dans des abris de stockage s'intégrant dans le paysage environnant. Les aires de présentation des conteneurs doivent permettre que ces derniers ne soient pas visibles depuis l'espace public (mur, pare-vue).

2.2 Dispositions particulières aux constructions protégées et/ou repérées aux documents graphiques, listées dans les pièces 3.5 et 3.6 et aux constructions anciennes

Les règles suivantes s'ajoutent aux règles énoncées au II.2.1.

Les constructions, faisant l'objet de protection 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, si elles améliorent la qualité architecturale du projet et son intégration dans le site.

Les constructions anciennes incluent celles listées dans la pièce 3.6.

2.2.1 Façades

Pour les constructions anciennes et protégées :

La réhabilitation, la restauration et les extensions doivent se faire dans le respect des façades, des matériaux et des modénatures existantes.

Une véranda est un élément accessoire de la construction, elle doit avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elle s'appuie, être réalisée dans des matériaux métalliques et de teinte sombre.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

Les extensions des constructions principales doivent être implantées soit en pignon, soit sur la façade arrière. Les éléments de modénature et de décor de la façade doivent être conservés et restaurés.

Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, toutefois des dispositifs alternatifs ne modifiant pas l'aspect de la façade, tels que les enduits naturels isolants sont autorisés (enduit chaux-chanvre, enduits écologiques, etc.).

Le percement de nouvelles baies sur les façades des constructions protégées est autorisé à condition de s'inscrire dans la composition et les rythmes de la façade existante (positionnement dans une travée, proportions équivalentes aux baies existantes, etc.).

Ne sont autorisées que les menuiseries d'aspect métallique et bois. L'emploi de matériaux plastiques pour les menuiseries est interdit.

Pour les bâtiments protégés de type "grande propriétés" et "bâti rural", les règles suivantes s'ajoutent :

En cas de réhabilitation, de surélévation, ou de travaux d'entretien (ravalement de façades...) de la construction principale, les matériaux employés en façade doivent être identiques à ceux d'origine.

En cas d'extensions et d'annexes, les matériaux utilisés peuvent être plus contemporains et d'origine naturelle respectant le style de la construction principale.

2.2.2 Toitures et couvertures

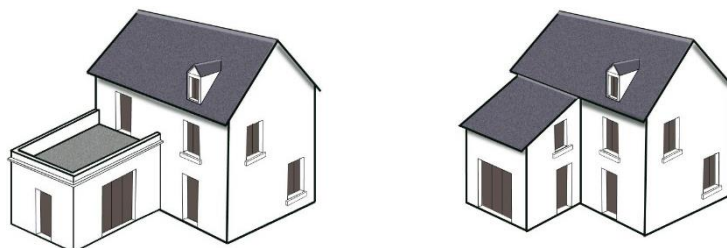
Pour les constructions anciennes et protégées :

La pente existante doit être conservée. Les toitures terrasses sont interdites sur les constructions principales.

La couverture doit être réalisée avec des matériaux de qualité, ardoises ou tuiles. Les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Pour les constructions protégées de type "grande propriétés", les règles suivantes s'ajoutent :

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions sous réserve d'être sur des volumes à rez-de-chaussée, accessibles et habillées de balustrade ou d'un garde-corps maçonné. Les matériaux traditionnels existants doivent être conservés et restaurés.



2.2.3 Percements

Pour les constructions anciennes et protégées :

Les éventuelles nouvelles baies et celles des extensions doivent reprendre dans leur composition les proportions (hauteur/largeur) des ouvertures existantes.

Pour les constructions protégées, les règles suivantes s'ajoutent :

L'organisation de la façade existante doit être préservée.

Dans le cas d'une porte de grange, la lecture de l'ouverture originelle doit être conservée.

2.3 Prescriptions en matière énergétique et environnementale

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) sont 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. Les jointures doivent être de la même couleur que les panneaux. Les panneaux solaires doivent avoir une forme géométrique type carré ou rectangle.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Espaces libres et espaces verts

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.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 40% d'espaces verts, à l'exception des changements de destination. Ce ratio ne s'applique pas pour la construction d'une annexe de moins de 12 m² ni pour une extension de moins de 40m² d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

3.2 Plantations

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

Les plantations doivent être de préférence des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée (exemples de végétaux dans les annexes du rapport de présentation).

Le comblement des plans d'eau, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés repérés sur les documents graphiques, est interdit.

3.3 Espaces boisés classés

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit dans les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au titre du Code Forestier.

3.4 Autres espaces protégés

Les jardins et parcs, protégés et repérés aux documents graphiques, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée, sous réserve des aménagements et constructions autorisés à I.2.

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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.

III - ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

La justification des prescriptions concernant les équipements et réseaux sont exposées dans le rapport de présentation (pièce 1.1 - chapitre 2 - 3. L'explication des choix retenus pour établir le règlement et sa complémentarité avec les OAP).

La zone A est concernée par des emplacements réservés.

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1 Accès

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

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

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. Ils ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

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 est la moindre.

1.2 Voirie

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

Les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence de solution permettant le maillage viaire.

1.3 Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

2. Desserte par les réseaux

2.1 Eau potable

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

2.2 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.

2.3 Les 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.

2.4 Les eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines doit être 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.

2.5 Eaux pluviales

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

Les eaux issues des parkings collectifs doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

2.6 Autres réseaux

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés, que les réseaux publics le soient ou non.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

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