

Département d'Indre-et-Loire (37)

Commune de Sainte-Maure de Touraine

PLAN LOCAL D'URBANISME

Associé à une démarche d'Approche
Environnementale de l'Urbanisme (AEU®)



3.a. Règlement

| | Prescription | Arrêt | Approbation |
|-----------------------|---------------------|---------------|--------------------|
| Révision n°1 | 4 avril 2011 | 15 avril 2013 | 17 décembre 2013 |
| Modification n°1 | | | 22 janvier 2015 |
| Révision alléguée n°1 | 14 janvier 2016 | 10 mars 2016 | 14 juin 2016 |
| Révision alléguée n°2 | 14 janvier 2016 | 10 mars 2016 | 14 juin 2016 |

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal, réuni en séance le 14/06/2016



M. le Maire
Michel CHAMPIGNY

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINTE-MAURE-DE-TOURAINES.

ARTICLE 2 / PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.
- 3) Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).
- 4) Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU, à l'exception de ceux figurant en annexe du PLU, qui ont fait l'objet d'une demande de maintien des règles dans les conditions prévues à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.
- 5) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones **u**rbaines mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à u**rbaniser (AU)
- Zones **a**gricoles (A)
- Zones **n**aturelles et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents de graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa). Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

o **Les Zones Urbaines (U)**

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB) et les zones urbaines spécialisées (UC, UE).

o **Les Zones à Urbaniser (AU)**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

o **Les Zones Agricoles (A)**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

o **Les Zones Naturelles (N)**

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

- **Les emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

- **Zone non aedificandi**

Une zone non aedificandi a été définie dans les documents graphiques pour des motifs d'ordre paysager et de préservation du site. Elle se situe à proximité du centre culturel de la commune, afin de préserver la sensibilité paysagère et environnementale du site, dans l'objectif notamment de préserver les vues depuis le centre culturel et de limiter les potentiels nuisances vis-à-vis de la parcelle située à l'est.

- **Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les secteurs d'intérêt paysager ou patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.

Concernant les éléments paysagers

Le PLU identifie, les arbres remarquables, les haies, boisements, alignements d'arbres en milieu urbain ou parcs arborés ayant un caractère paysager remarquable. Dans tous les cas le caractère boisé devra être au maximum conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés, ceux-ci devant s'intégrer au mieux dans l'environnement boisé dans lequel ils s'insèrent.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

Par ailleurs, des haies à requalifier ont été identifiées car elles contribuent aux continuités écologiques de la trame verte et bleue communale. A ce titre, les replantations, densification de linéaires seront plus particulièrement encouragées et mises en œuvre.

Concernant les éléments patrimoniaux

Les secteurs identifiés correspondent à des éléments de patrimoine ponctuels plus isolés (lavoirs, chapelle, ...).

Ces éléments de patrimoine significatifs pour la commune sont également repérés aux documents graphiques du règlement. Le présent règlement définit les modalités de leur préservation.

- **Les espaces cultivés protégés en zone urbaines (L 123-1-5-9° du CU)**

Au titre de l'article L.123-1-5 9° du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques, les terrains cultivés à protéger dans les zones urbaines. Les terrains cultivés identifiés correspondent à des secteurs de fonds de jardins et jardins familiaux cultivés le long de la Manse. Cette identification les rend inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (en dehors des constructions légères et annexes identifiées dans le présent règlement).

- **Les linéaires commerciaux à préserver**

Au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale et de services, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le présent règlement définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- **Les sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer**

Au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] ». La continuité piétonne et/ou cyclable doit être assurée le long des sentiers piétonniers ou itinéraires cyclables à conserver ou à créer identifiés aux documents graphiques du règlement. Cet outil permet d'interdire toute construction ou occupation du sol qui viendrait rompre une continuité piétonne ou cycliste (y compris dans les venelles privées utilisées par les usagers du centre-ville).

- **Les secteurs soumis à un risque mouvement de terrain**

Un pré-inventaire des secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés est intégré aux documents graphiques du PLU. Cet inventaire se répartit en trois grandes entités pour lesquelles des prescriptions particulières sont édictées, prescriptions différenciées selon le degré d'exposition du secteur considéré par rapport au risque mouvement de terrain. Une étude spécifique ou la formulation d'un avis d'un expert indépendant sont recommandés dans ces secteurs.

ARTICLE 5 / DEFINITIONS

Accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

Aire d'exposition :

Toute surface attribuée à la présentation de matériaux ou matériels en quantité très limitée, représentatifs de l'activité de l'entreprise en dehors de tout emballage de conditionnement.

Annexe :

Local secondaire, y compris abris de jardin, sans communication avec le bâtiment principal, constituant une dépendance à une construction principale (remise, piscine, garage...).

Les abris de jardin doivent disposer d'une emprise au sol maximale de 20 m².

Attique :

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et de hauteur moindre, parfois de façon plus légère.

Clôtures :

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Au titre de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

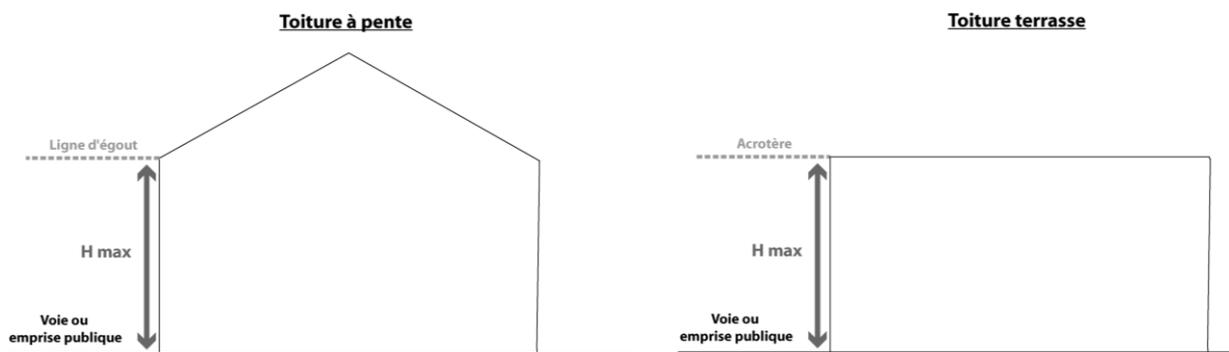
Emprise au sol :

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Extension :

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Hauteur :



Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel en tout point de la construction (hors

exhaussement et affouillement).

En cas de projet de toiture terrasse comprenant un étage en attique, la hauteur H s'entend au niveau de l'acrotère le plus élevé, soit celui de l'attique.

Limite de voie ou d'emprise publique :

La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public (exception faite des jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

Logement :

Un logement est une unité d'habitation, individuelle ou d'en un ensemble collectif.

Nu de la façade :

Le nu de la façade est un plan vertical qui accepte des modénatures, des retraits ou des saillies qui en rythment la composition.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait par rapport à la limite séparative sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Surfaces végétalisées :

Visées aux articles 13 des différentes zones, ces surfaces comprennent : les cheminements piétons et surfaces de circulation non imperméabilisées et aires de stationnement non imperméabilisées, les aires de jeux, les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...), les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

En revanche, elles ne comprennent pas : les aires de stationnement imperméabilisées, les surfaces de circulation automobile imperméabilisées.

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contiguës, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

Voie :

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

ARTICLE 6 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, le règlement dispose que dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 7 / OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

ARTICLE 8 / PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir. Le permis de démolir est institué sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 9 / MONUMENTS HISTORIQUES

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, tous travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture, (y compris les changements de menuiseries extérieures, les modifications ou percements d'ouvertures, les ravalements et peintures de façades, les créations ou modifications de châssis et fenêtres de toits, de lucarnes, les créations ou modifications d'enseignes, de devantures, etc...) doivent être soumis à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 10 / BATIMENTS SINISTRES (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Extrait du Rapport de Présentation :

« CARACTERE DES ZONES U

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines « mixtes » (UA et UB) et les zones urbaines « spécialisées » (UC, UE).

La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités (centre-bourg). Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Elle correspond globalement au centre-bourg historique où les constructions sont implantées selon des fronts bâtis homogènes. Le bâti est généralement caractéristique de l'architecture traditionnelle locale. La zone UA comprend un **sous-secteur UAa**, correspondant aux secteurs identifiés comme principaux potentiels de renouvellement urbain et au sein desquels les règles de densité et relatives aux formes urbaines sont assouplies, en cohérence avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

La **zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat. Elle est destinée à recevoir des habitations collectives ou individuelles, mais elle peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle correspond aux extensions pavillonnaires « lâches » de la commune (route de Loches, route de Chinon, « les Chauffeaux »...).

La zone **UC** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles et commerciales). Elle comprend un **sous-secteur UCc** (vocation mixte à dominante tertiaire et commerciale), localisé au niveau de la zone des Marchaux ainsi qu'un **sous-secteur UCa** disposant de règles de hauteur spécifiques au niveau de la zone des Saulniers II.

La **zone UE** correspond à une zone où sont concentrées les constructions destinées aux activités éducatives, culturelles, sportives et de loisirs. Elle se situe sur le secteur des équipements sportifs route de Chinon et autour du collège route du Louroux.

Les articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLU (17/12/2013). »

Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Extrait du rapport de présentation : **La zone UE** correspond à une zone où sont concentrées les constructions destinées aux activités éducatives, culturelles, sportives, de loisirs et médico-sociaux. Elle se situe sur le secteur des équipements sportifs route de Chinon et autour du collège route du Louroux.

Un secteur classé au sein de la zone UE est concerné par une orientation d'aménagement. Il s'agit du secteur des Chauffeaux / Bois Bonnard.

ARTICLE UE 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdits, tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur.

Article UE 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension, la rénovation... des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 17/12/2013), ayant une destination dont la création est interdite à l'article UE 1.
2. La reconstruction après sinistre d'un bâtiment présentant ponctuellement des éléments dommageables pour le paysage environnant (matériaux notamment...) est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte.
3. Les constructions des installations, ouvrages et équipements techniques sont autorisées.
4. Les constructions à destination d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires pour l'hébergement de personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance des installations, et qu'elles soient incluses au sein du volume du bâtiment d'activités, ou composées avec l'entrée de la parcelle (accueil, conciergerie...). Dans tous les cas, ces logements « de fonction » seront d'une surface de plancher inférieur à 150m².
5. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatibles avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 4), notamment concernant la programmation dans le temps.

Article UE 3 / ACCES ET VOIRIE

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

Pour les voies existantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération,
- disposer d'une largeur minimale de chaussée de 5 mètres

Toute voie nouvelle doit en outre :

- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale
- Disposer d'une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées. Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être autorisées si aucune autre possibilité n'est envisageable. Dans tous les cas, celles-ci devront disposer d'un dispositif de retournement adapté.

3.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UE 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur

le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

En dehors des terrains potentiellement sous-cavés, identifiés aux documents graphiques du règlement, pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, à proximité des circuits de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UE 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UE 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

Les constructions nouvelles doivent présenter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la déviation de la RD 760 et de la RD 910 (**hors secteurs urbanisés et hors agglomération**). Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Ce retrait peut être réduit à 25 mètres pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, les bâtiments d'exploitation agricole ou l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes, sous réserve d'être autorisé dans la zone.
- **5 mètres de l'alignement** par rapport aux autres voies.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente que les dispositions fixées par la règle générale. Dans tous les cas, les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité

ARTICLE UE 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être implantées soit :

- En retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales
- En retrait par rapport à une des deux limites séparatives latérales

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, une distance minimale de 5 mètres par rapport à celles-ci devra être observée.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- Une implantation en limite séparative ou à l'intérieur de la marge de recul peut être admise pour les bâtiments de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE UE 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **12 mètres** à l'égout des toitures

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UE 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les extensions de constructions existantes et les annexes devront présenter une harmonie avec le bâtiment principal.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes accolées ou proches de la construction principale.

Les couleurs des façades doivent être cohérentes avec les colorations de l'architecture locale et s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent être utilisés bruts, en parement extérieur.

Sont interdits :

- Les parpaings apparents
- Les tôles galvanisées sans pré-laquage
- Les bétons bruts, sans traitement de surface.

11.3 Clôtures (*constructions existantes et nouvelles*)

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Sont interdits les plaques-ciment, les brises vues en matériaux souples.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures existantes à la date d'approbation du PLU (17/12/2013) pourront faire l'objet d'une réfection à l'identique ou d'une extension dans les mêmes matériaux.

La clôture sera composée par un grillage rigide. Cet élément peut être doublé ou non par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1.20 et 2.00 mètres. Dans tous les cas, la clôture devra s'intégrer à son environnement. Des hauteurs de clôtures plus importantes pourront exceptionnellement être admises en raison d'un mode particulier d'occupation du sol (enceintes sportives particulières par exemple), des raisons de sécurité publique ou de composition architecturale.

ARTICLE UE / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

| Destination projetée | Nombre minimum de places requises |
|--|--|
| Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone | |
| Logement | 2 places par logement |
| Services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">○ de leur nature ;○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement |

| Destination projetée | Nombre minimum de places requises |
|--|-----------------------------------|
| Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone | |
| | existants à proximité. |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.1.2 Modalités de réalisation

En dehors des zones potentiellement sous-cavées identifiées aux documents graphiques du règlement, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Il est exigé une surface minimale de 1,50 m² par logement (pour les opérations de plus de 4 logements), et par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions à destination de commerce (à partir de 300 m² de surface de vente) et de bureaux.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UE 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces végétalisés

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

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

Les espaces non utilisés de la parcelle feront l'objet d'un traitement paysager de qualité et de la plantation d'un arbre de moyenne ou haute tige par tranche de 200 m² de terrain non construite.

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2 Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies, alignements d'arbres, les ensembles paysagers et les jardins identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7°, et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti ou paysager identifié au titre de l'article L 123-1-5 7° et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Pour être autorisé, le projet devra revêtir un caractère impératif, la conservation des éléments identifiés devant être la première solution recherchée.

ARTICLE UE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE UE 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

