



**PLAN LOCAL
D'URBANISME
RÉVISÉ**

Commune
d'Olivet (45)

RÈGLEMENT



PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVÉ LE 31 MAI 2018

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MÉTROPOLITAIN ORLÉANS MÉTROPOLÉ
APPROUVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

DU



SO mmaire

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
LA ZONE UA	17
LA ZONE UB	29
LA ZONE UC	43
LA ZONE UD1	57
LA ZONE UD2	81
LA ZONE UD3	89
LA ZONE UE	103
LA ZONE UF	109
LA ZONE UI	115
LA ZONE UL	127
LA ZONE UM	133
DISPOSITIONS GÉNÉRALES DES ZONES AU	137
LA ZONE AU1 - ANGUILE	145
LA ZONE AU2 - CLOS DE LA BRETONNIÈRE NORD	155
LA ZONE AU3 - LA CROIX BRETON	165
LA ZONE AU4 - LA VANOISE	169
LA ZONE AU5 - LE CLOS DU DÉSSERT	179
LA ZONE AU6 - LA FOSSE AU ROI	189
LA ZONE AU7 - RUE DE LA SOURCE	199
LA ZONE A	205
LA ZONE N	215
LEXIQUE	227



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Olivet.

2. RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

3. RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien sous réserve de respecter :

- les principales caractéristiques de ce bâtiment ;
- des dispositions de l'article L. 111-11, relatives aux conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

4. CLÔTURES

La hauteur d'une clôture est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

En application de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme et conformément à la délibération du Conseil municipal, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sont néanmoins dispensées de toute formalité au titre du présent code les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, collectifs...), le traitement des clôtures doit faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré dans la demande d'autorisation afin d'assurer l'homogénéité de l'opération.

5. DÉMOLITIONS

Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme et conformément à la délibération du Conseil municipal.

6. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS OU À LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BÂTIMENTS SUR UN MÊME TERRAIN

Dans le cas d'un lotissement, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard du périmètre global du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division en tenant compte des droits à construire calculés sur la base de l'unité foncière d'origine. Cette disposition s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RAPPELS

Lorsque plusieurs règlements sont applicables (PLU, PPRI, site patrimonial remarquable...), les différentes réglementations s'appliquent de manière cumulative.

Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, et notamment tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Doivent respecter les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques, les constructions implantées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures identifiées par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres du 2 mars 2017 (se référer au document annexé au présent dossier de PLU).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Les constructions et installations autorisées le sont, sous réserve, dans l'ensemble des zones :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.

Dans l'ensemble des zones tout comblement, exhaussement, affouillement de sol ainsi que toute construction dans les bassins d'eaux pluviales est interdit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Commerces

Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver au document graphique,

le changement de destination des locaux dédiés au commerce situés en rez-de-chaussée vers une autre destination est interdit. Cela concerne une partie de la rue Marcel Belot et de l'avenue du Loiret.

Le long de ces voies, dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local dédié au commerce situé en rez-de-chaussée, un local de cette destination doit être prévu dans la nouvelle construction.

L'implantation de commerces en dehors des zones identifiées en centre ville est uniquement autorisée dans les secteurs UI, UD1 pour partie, UD2, UD3 pour partie.

Logements

Dans les secteurs recevant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et destinés à l'habitat à l'exception de deux sites ("Les Bouilliers" et "Rue de la Vallée/Rue Saint Martin"), l'aménagement est conditionné à la réalisation de 20 à 25% de logements sociaux dans l'opération. Ce taux est porté à 30% pour l'OAP "les Briandes".

De plus, une mixité des type et de taille de logements est recherchée à l'intérieur de chaque programme (individuels, collectifs, intermédiaires) afin de permettre à la population d'effectuer son parcours résidentiel sur la commune.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Volumétrie et implantation des constructions

Dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), l'emprise au sol autorisée est celle soumise aux dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux

services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Notamment, une modification ou une surélévation est possible. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la réglementation thermique en vigueur.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est à privilégier. La plus faible consommation d'énergie grise est recherchée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

Les surfaces de toitures terrasses des logements collectifs peuvent favoriser le développement durable. Elles peuvent ainsi être utilisées pour exploiter des énergies renouvelables (panneaux solaires, petit éolien domestique...), pour développer l'agriculture urbaine (jardin potager, ruche...), pour accroître la végétalisation dans un objectif écologique, pour récupérer les eaux pluviales...

Patrimoine bâti à protéger

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux et qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il s'agit notamment de conserver et/ou restaurer les éléments architecturaux existants, les matériaux nobles et traditionnels en façade et en toiture, respecter la composition générale des façades, notamment des ouvertures, la volumétrie du bâtiment, son organisation...

Extensions :

Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Aspect extérieur des constructions

Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle régionale ou à une architecture contemporaine. Toute architecture étrangère à celle de la région est proscrite, notamment l'architecture de type "provençal", chalet alpin...

L'architecture de chaque projet doit tenir compte de l'architecture des constructions situées à proximité et être en adéquation avec celles-ci.

Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti dans lequel elles s'insèrent. Les constructions ou installations doivent notamment :

- être adaptées au terrain naturel. Les terrassements devront être évités au maximum ;
- respecter la végétation et le bâti existants.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères, aux abords des monuments historiques ou à un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au document graphique.

Clôtures

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux ;
- en recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets techniques et boîtes à lettres sont soigneusement intégrés aux clôtures. Dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire de plus de 3 logements, ces dispositifs sont prévus dans le projet.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies sont composées d'au moins deux essences locales.

En zone inondable, l'édification de clôture respecte les prescriptions du règlement du PPRI.

Lorsque la clôture est constituée par des murs, ils sont réalisés en pierre ou en finition enduite sur les deux faces. Ils reçoivent toujours une protection qui est réalisée soit :

- de façon traditionnelle par un couronnement minéral (pierres, tuiles, briques, ciment) ;
- pour des traitements plus contemporains par une simple couverture en métal.

Toute superposition de dispositifs à l'exception d'une haie végétale est interdite (ex : grillage doublé de panneaux bois,...)

En cas de sinistre, la reconstruction d'aspect identique (matériaux, volumétrie, hauteur, ...) peut-être autorisée, sauf dispositions contraires prévues par le PPRI.

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

Les arbres remarquables identifiés et figurés sur les documents graphiques sont soumis à des mesures de protection (liste annexée).

Toutes les plantations doivent satisfaire aux recommandations sur les essences locales définies en annexe du PLU. Elles sont particulièrement mellifères et pollinifères.

Les haies de conifères (thuyas,...) sont notamment interdites.

Lorsque le calcul conduit à l'obtention d'un nombre décimal, le nombre d'arbres exigé est arrondi à la tranche supérieure.

Les plantations et arbres existants sont au maximum maintenus ou remplacés par des essences de développement équivalent. Les constructions sont implantées de manière à préserver les plus beaux sujets.

Les jardins existants sont maintenus au maximum et entretenus.

Dans les secteurs inondables, les densités de plantation doivent rester compatibles avec les conditions d'un bon écoulement des eaux et avec les prescriptions du PPRI.

Stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour

le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Dans le cas de changement de destination, la règle à prendre en compte est celle de la nouvelle destination.

Si les travaux ou constructions ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. Elles s'appliquent notamment en cas de divisions, aménagements, extensions... sur les constructions existantes qui aboutissent à la création de nouveaux logements.

Lorsque le calcul conduit à l'obtention d'un nombre décimal, le nombre de stationnement exigé est arrondi à la tranche supérieure.

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes : longueur 5 mètres sur 2,50 mètres de largeur minimum. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Les places de stationnement commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, ne sont pas comptabilisées.

Il est rappelé aux pétitionnaires que le code de la construction et de l'habitation impose des dispositions spécifiques relatives au stationnement des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.

Les constructions ou installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques, dimensions, formes, correspondent à leur destinations, aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à

la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Les opérations de plus de 20 maisons individuelles en habitat groupé ou en lotissement ne peuvent pas être desservies par une voie en impasse.

Les nouvelles voies en impasse qui desservent plus de deux terrains doivent permettre le demi-tour des véhicules. L'aire de retournement doit consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manoeuvre simple. Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou inadaptées à la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères, doivent présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères accessible depuis la voie publique.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite et ne doivent pas compromettre les plantations et les espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports réseaux, les places de stationnement situées sur le domaine public, ou tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voirie.

La sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Dans la mesure du possible, ils doivent être perpendiculaires à la voie publique, être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Les sorties de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plateforme d'attente ayant moins de 4% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres à compter de l'alignement.

Les seuils d'accès aux terrains en limite de voies doivent être surélevés d'au moins dix centimètres par rapport au niveau de l'axe médian de la chaussée.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, est obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau

potable. Les canalisations doivent être suffisantes pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire ;
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

Eaux industrielles

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente. Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques pourront être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

Eaux pluviales

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de

rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

Électricité: pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité sont prévus et conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Ordures ménagères: les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, ainsi que les opérations groupées, ont l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés aux collectes des ordures ménagères (déchets ménagers résiduels, tri sélectif...).

Autres réseaux: pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution (gaz, télécommunications,...) sont conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Les antennes et paraboles sont localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.



LA ZONE UA

Elle comprend deux sous-secteurs:

- le sous-secteur UAa
- le sous-secteur UAc qui intègre le périmètre de l'opération du "Clos du Bourg".

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article UA-1 : Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits:

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les commerces de gros ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisir ;
- les dépôts de toute nature ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- le changement de destination des commerces pour de l'habitation excepté dans la portion de la rue Marcel Belot allant du Loiret à la rue Paul Genain.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :

- le changement de destination des commerces pour de l'habitation dans la portion de la rue Marcel Belot allant du Loiret à la rue Paul Genain ;
- l'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes sont admis à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances ;
- l'extension des constructions et installations à usage industriel existantes est admise sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

UA-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UA-3: Volumétrie et implantation des constructions

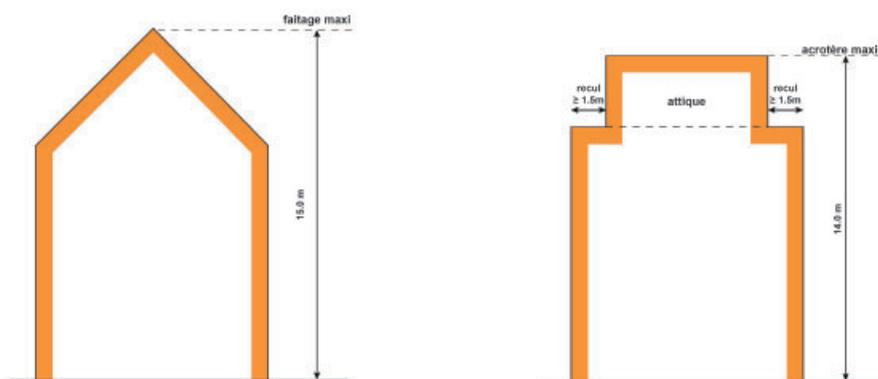
1- L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

2- LA HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- toiture traditionnelle : 15 mètres au faîtage ;
- toiture plate : 14 mètres au sommet de l'acrotère. Dans le cas de constructions autre qu'une maison individuelle, le dernier niveau de la construction doit obligatoirement être réalisé sous forme d'attique. L'attique doit être en recul minimum de 1,50 mètre par rapport au nu de la façade ;
- toiture mono-pente : 14 mètres au point le plus haut ;
- toiture courbe : 14 mètres au point le plus haut.



Sous-secteur UAc :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- toiture à pentes : 15 mètres au faîtage. En cas de rez-de-chaussée surélevé, une hauteur de 16 mètres au faîtage peut être autorisée.
- toiture plate : 14 mètres au sommet de l'acrotère. Dans le cadre des constructions autre qu'une maison individuelle, le dernier niveau de la construction doit obligatoirement être réalisé sous forme d'attique. L'attique doit être en recul minimum de 1,50 mètre par rapport au nu de la façade ;
- toiture mono-pente : 14 mètres au point le plus haut ;
- toiture courbe : 14 mètres au point le plus haut

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

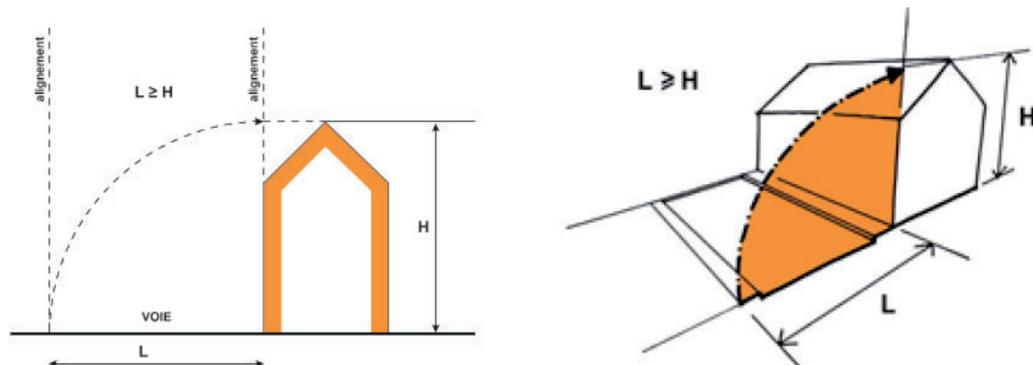
Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Sous-secteur UAa :

Les constructions en façade sur rue sont implantées à l'alignement.

Une implantation autre que celle prévue ci-dessus peut être autorisée en cas de reconstruction sur place ou lorsque les constructions déjà édifiées sur la parcelle ou sur l'une des deux parcelles situées de part et d'autre de la parcelle concernée ne sont pas déjà implantées conformément au paragraphe ci-dessus.

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

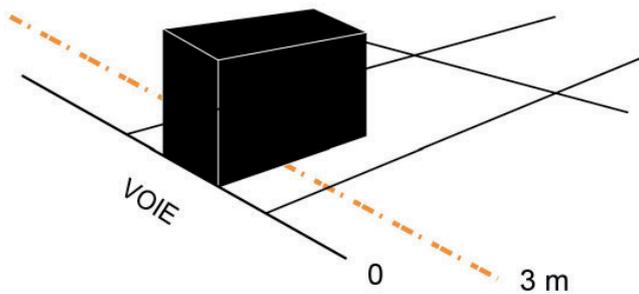


Sous-secteur UAc :

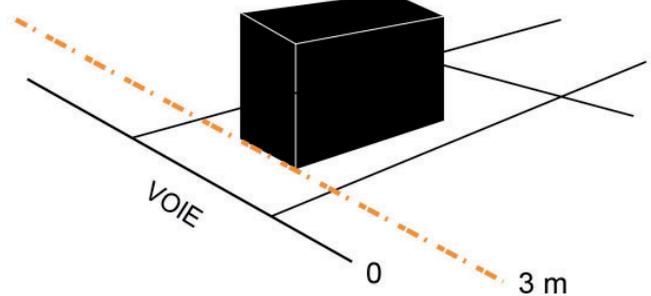
Les constructions peuvent être édifiées:

- soit en limite sur voie ;
- soit en retrait de 3 mètres minimum de la voie ouverte à la circulation automobile ou de la voie piétonne ou des venelles.

implantation à l'alignement



implantation en retrait



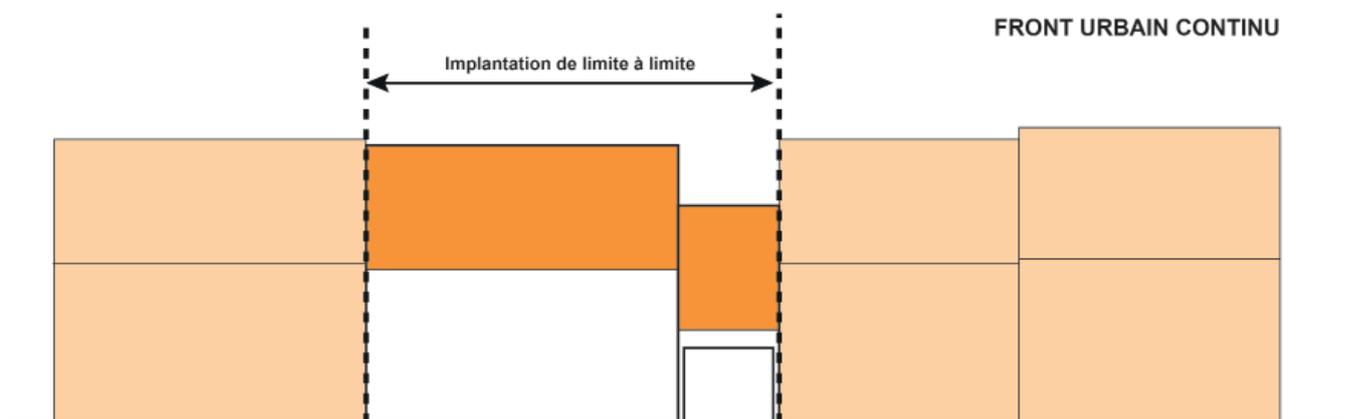
L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

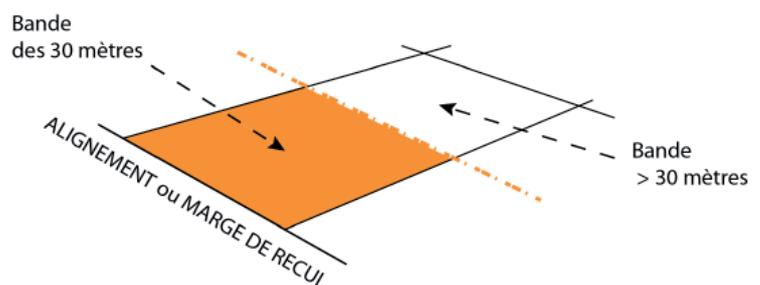
Sous-secteur UAa :

En façade sur rue, les constructions sont implantées d'une limite séparative à l'autre de manière à constituer un front urbain continu.

Ce front urbain peut également être réalisé par la construction d'un porche ou une porte cochère.



Au delà d'une bande de 30 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées :

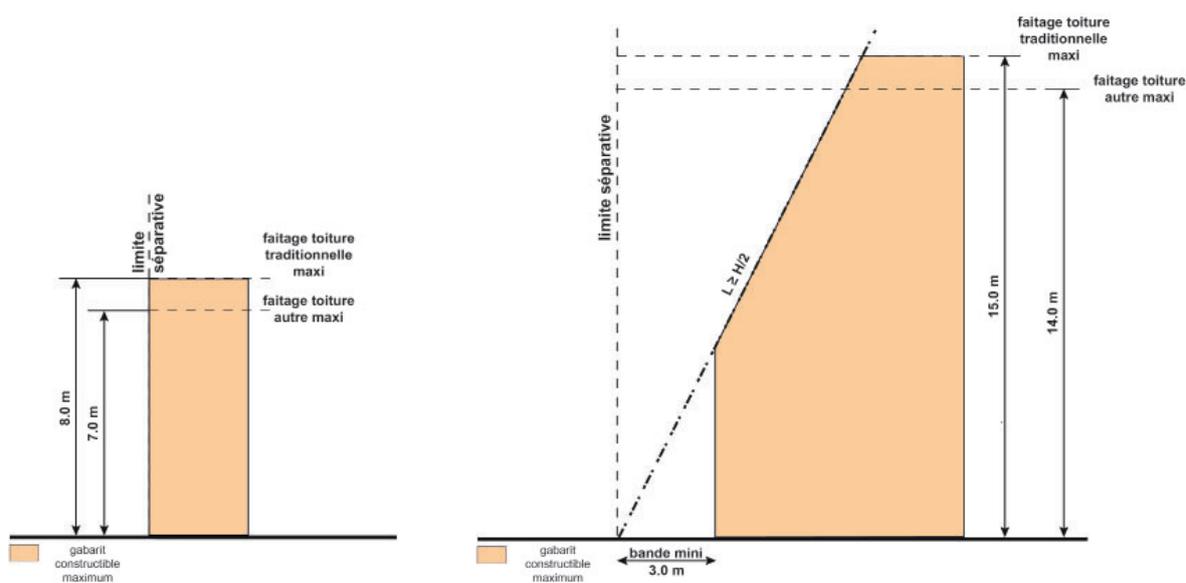


• **soit en limite séparative :**

- si la construction n'excède pas une hauteur de 8 mètres au faitage pour une construction à toiture traditionnelle ;
- si la construction n'excède pas une hauteur de 7 mètres au point le plus haut pour les autres types de toiture ;

• **soit en retrait :**

dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.



Sous-secteur UAc :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Équipements publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle.

UA-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Dans le cas d'une construction neuve ou d'une restauration totale de la toiture existante, les toitures sont réalisées avec des matériaux traditionnels :

- ardoises de teinte ardoisée de format rectangulaire et de taille maximum 40x24 centimètres ;
- tuiles terre cuite de teinte brun rouge non flammées d'aspect minimum 27 unités au m² à pureau horizontal (format paysage).

Dans le cas d'une restauration partielle de toiture ou d'une extension d'habitation, la toiture est réalisée au choix:

- avec l'un des matériaux autorisés dans le cadre d'une construction neuve ;
- avec le matériau de toiture existant ;
- avec des matériaux favorables au développement durable, notamment aux économies d'énergie.

Les sous-faces de toiture ainsi que les descentes d'eaux pluviales en matière synthétique sont interdites. Elles doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

Les châssis de toit et dispositifs liés au développement durable sont encastrés dans la toiture.

Autre type de toiture (courbe, mono pente...)

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé. Notamment, l'emploi de zinc, de couverture métallique, de bac acier... peut être autorisé.

De plus, tout dispositif de toiture permettant d'assurer l'étanchéité d'une toiture terrasse est accepté dans la mesure où il est dissimulé par un acrotère.

Façades

Les pignons aveugles présentent une qualité de traitement visant à minimiser l'effet "de masse" souvent produit.

Matériaux

Les façades reçoivent un traitement permettant aux bâtiments de s'intégrer au maximum à l'environnement dans lequel ils s'insèrent en utilisant des teintes et des matériaux déjà présents sur les constructions de la zone.

Pour les murs, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit (briques creuses, agglomérés, ...); ils reçoivent une finition (enduit, bardage, ...).

L'enduit fini taloché fin, gratté, grésé ou brossé constitue l'essentiel des revêtements de façades. Il est réalisé sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle ou tout autre fantaisie incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Pour les constructions traditionnelles, le revêtement de façade doit être d'une tonalité neutre. Les enduits pourront notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015,

ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

D'autres teintes pourront être autorisées en cas de parti pris architectural affirmé.

Une seule teinte d'enduit est autorisée par construction.

Toutefois, une seconde teinte d'enduit peut être autorisée afin de souligner un élément architectural remarquable (notamment une lucarne, une entrée...).

Ce parti pris architectural peut également se traduire par l'emploi, sur une partie de la façade, de différentes finitions (notamment pierres massives ou de parement, béton matricé, zinc, ...).

En cas d'utilisation d'un bardage en bois, celui-ci est en bois naturel.

Percements

Les percements de façades sont organisés dans un souci d'unité et de hiérarchie n'excluant pas la diversité.

D'une manière générale et en particulier sur une même façade, une harmonie des types d'ouvertures et leur organisation est recherchée.

Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, les ouvertures sont en majorité plus hautes que larges.

Les ouvertures de type "hublot" ou demi-lune sont interdites.

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture. Leurs dimensions et leurs nombres sont proportionnés au volume de la toiture.

Volets

Les volets battants et coulissants en matière PVC sont interdits.

L'usage de volets battants est à privilégier. Ces volets sont lasurés ou peints (voir teintes autorisées pour les menuiseries) et sont sans écharpes.

Les volets coulissants peuvent également être employés.

Lorsque les baies sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage sont installés à l'intérieur de la construction et non visibles de l'extérieur.

Modénatures

Les éléments de modénatures ne faisant pas référence à l'architecture traditionnelle locale sont interdits (notamment les colonnes ou les frontons).

Annexes

Les annexes (abris de jardin, garages, pergolas...) sont construites :

- en bois naturel ou peint dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ;
- en maçonnerie dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Pour les pergolas, l'emploi de métal est autorisé. La teinte est choisie parmi celles autorisées pour les menuiseries.

Elles s'intègrent au mieux à leur environnement.

Les toitures des annexes peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Vérandas

Les vérandas présentent un aspect le plus léger et le plus transparent possible.

Les vérandas réalisées en ossature métallique sont vitrées jusqu'à l'égout de toiture afin de leur conférer le maximum de transparence.

Elles peuvent recevoir un soubassement limité à 40 centimètres de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque la véranda est implantée le long d'une limite séparative. Dans ce cas, la véranda est fermée par un mur ou panneau plein le long de la limite.

Menuiseries

Les peintures des menuiseries ne sont pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Les huisseries ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011).

Les portes d'entrée, portails, portillons et portes de garage sont unis et ont une teinte choisie dans la liste ci-dessus à laquelle s'ajoutent les couleurs suivantes: vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013).

Une harmonie des couleurs est recherchée entre les différents éléments de menuiseries. Ainsi, il est interdit d'associer plus de trois couleurs pour les huisseries, portes d'entrée, volets, portes de garage, portes de service, garde-corps.

Façades commerciales

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une homogénéité, notamment dans

les percements, est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment. Dans le cas de changement d'ouvertures, les éléments de structure et de maçonnerie sont les mêmes qu'aux étages. Il est privilégié de retrouver, lors de travaux de rénovation, les ouvertures d'origines qui ont pu être masquées.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.

Les ornements existants (moultures,...) ne doivent pas être détruits ou recouverts d'un quelconque placage.

Les vitrines peuvent être établies :

- en retrait de 25 centimètres minimum par rapport à l'alignement de la façade ;
- au nu du mur.

Les parties non vitrées de la façade, à l'exception des allèges et soubassements qui peuvent être en maçonnerie, sont réalisées en menuiserie en bois. Ces menuiseries sont peintes. L'emploi de vernis laissant apparaître le bois naturel est interdit.

Les matériaux de placage de type marbre, ardoises, tôles, fibrociment, glace réfléchissante... sont interdits.

Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents.

Les "accessoires" :

Les stores bannes sont autorisés à conditions qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade.

Le coffre des grilles métalliques doit être invisible depuis l'extérieur.

Sous-secteur UAc :

Les façades des différents commerces sont traitées de manière transparente et majoritairement vitrée.

Les accès techniques et de livraisons sont harmonieusement intégrés dans le dessin de la façade de manière à réduire leur impact visuel et contribuer à la qualité du projet.

Les rideaux métalliques, coffrets de rideaux nécessaires à la sécurité, etc. sont intégrés derrière les vitrines.

L'éclairage des enseignes ou des vitrines est traité avec soin. Il ne concurrence pas l'éclairage public, mais apporte une complémentarité de valeurs, de couleurs, et de temporalités sur l'espace public et offre une présence nocturne qualitative.

Clôtures

En complément des règles suivantes, se reporter au cahier de recommandations sur le traitement des clôtures et des végétaux.

Hauteur:

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 mètre.

Des exceptions peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement dans les cas suivants:

- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre, elle peut être édifiée à la même hauteur que l'existant;
- lorsqu'elles sont liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Quelques éléments particuliers comme les piliers, les portails et les portillons pourront également dépasser cette hauteur.

Les portails et portillons ont une hauteur proportionnée à celle de la clôture.

Lorsque les dispositifs situés sur les terrains de part et d'autre sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, la clôture doit s'adapter à la hauteur la plus basse.

Composition:

Les clôtures peuvent recevoir les dispositifs suivants :

• Sur voie:

- haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage ;
- murs en moellons ou murs maçonnés enduits sur les deux faces ;
- murs en béton matricé de qualité ;
- mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum d'1/3 de la hauteur totale de la clôture réalisée surmonté d'une grille métallique, de lisses horizontales ou barreaudage vertical à claire-voie ;
- grilles en acier plein ;
- lisses/lattes horizontales en bois ou métal d'une hauteur maximale de 1,35 mètre surmontées éventuellement d'un dispositif de treille destinée à accueillir des plantes grimpantes, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre ;
- barreaudages verticaux à claire-voie en bois ou métal.

Les grillages peuvent recevoir un soubassement minéral d'une hauteur maximale de 20 centimètres.

Les grilles sont éventuellement doublées d'un festonnage en métal dans la limite de 4/5 de leur hauteur.

Sont interdits: les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les claustras, les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les brise-vues de toute nature, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

L'usage de matériaux de synthèse n'est autorisé que pour les portails et les portillons.

• En limite séparative :

- dispositifs autorisés sur la voie ;
- panneaux béton non bruts sur les deux faces ;
- panneaux bois ;
- grillage ;
- claustras ;
- haie d'essences locales d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les dispositifs de brise-vue sont autorisés uniquement en limite séparative. Ces dispositifs sont exclusivement en matériaux naturels: bois, brande de bruyère, osier.

Coloris:

Les enduits peuvent notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

Les éléments en bois ont une teinte naturelle ou une lasure discrète.

Les éléments métalliques, les portails et les portillons ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7022, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011), vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013) pouvant rappeler les éléments de ferronnerie de la façade, garde corps, ou les portes d'entrée et les portes de garage.

Les grillages sont de teinte verte ou grise.

Percement de mur ancien pour desservir une nouvelle habitation:

Tout percement réalisé pour la création d'un lot s'accompagne d'un retour du dispositif (dito existant ou d'aspect équivalent) sur 4 mètres minimum à l'intérieur de l'accès.

Ce dispositif ne s'applique pas lorsqu'un portail est créé en bordure de voie.

UA-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les surfaces libres de construction sont plantées à raison d'un arbre pour 100m² de terrain. Les arbres sont des arbres de haute tige d'essence forestière et des fruitiers à répartir par moitié avec au minimum un arbre d'essence forestière.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places. Une dérogation à cette règle peut être faite dans le cadre d'un plan paysager de qualité.

Les espaces non affectés au stationnement et aux circulations sont engazonnés et plantés.

Les plantations et les arbres existants seront maintenus au maximum ou remplacés par des

essences de développement équivalent. Les constructions sont implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

Sous-secteur UAc :

Les surfaces libres de construction sont plantées à raison d'un arbre pour 200m² de terrain. Les arbres sont des arbres de haute tige d'essence forestière et des fruitiers à répartir par moitié avec au minimum un arbre d'essence forestière.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places. Une dérogation à cette règle peut être faite dans le cadre d'un plan paysager de qualité.

Les toits des parkings enterrés ou semi enterrés sont végétalisés ou plantés.

UA-6: Stationnement

Stationnement des véhicules

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitations	Logement	Pour les logements de moins de 25m ² : 1 place par logement ; Pour les logements de plus de 25m ² : 2 places par logement. Dans le cas d'une construction de plus de 20 logements collectifs, le stationnement des résidents est effectué en souterrain ou couvert au rez-de-chaussée du bâtiment dans le cadre d'un traitement architectural de qualité.
	Hébergement	Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs des établissements.
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les établissements de plus de 100m ² de surface de plancher: 1 place par tranche entière de 50m ² de surface de plancher.
	Restauration	Non règlementé.
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 50m ² de surface de plancher: 1 place + 1 place visiteur ; De 51 à 150m ² de surface de plancher: 2 places + 1 place visiteur ; Au-delà de 150m ² : 1 place supplémentaire par tranche de 100m ² de surface de plancher + 1 place visiteur.
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre.
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.
Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	1 place de stationnement pour 60 m ² de surface de plancher. 2/3 des places doivent être couvertes.

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitations	Logement	1,7 place par logement. Dans le cas d'une construction de plus de 20 logements collectifs, le stationnement des résidents est effectué en souterrain ou couvert au rez-de-chaussée du bâtiment dans le cadre d'un traitement architectural de qualité. Un nombre limité de stationnements aériens pourra être accepté sous réserve d'un traitement qualitatif et d'une bonne intégration.
	Hébergement	Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs des établissements.
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les établissements de plus de 100m ² de surface de plancher: 1 place par tranche entière de 50m ² de surface de plancher.
	Restauration	Non réglementé.
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour les établissements de plus de 100m ² de surface de plancher : 1 place par tranche entière de 50m ² de surface de plancher.
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre.
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.
Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	1 place de stationnement pour 60 m ² de surface de plancher.
		⅓ des places doivent être couvertes.

Stationnement des cycles et des poussettes

Pour toute opération de plus de cinq logements collectifs, une aire réservée au stationnement des cycles et des poussettes est à prévoir. Elle est intégrée à la construction et dotée de points d'ancrage sécurisés. Cet espace est couvert et éclairé. Il se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et est accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Sa surface est au minimum égale à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau, 3 points d'ancrage extérieur minimum sont à prévoir pour le stationnement des cycles.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

UA-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Pour toutes les constructions nouvelles, la largeur de l'accès sera supérieure ou égale à 4 mètres dès création d'un logement.

Une exception peut être accordée dans le cas d'un accès par un porche ou une porte cochère.

UA-8: Desserte par les réseaux

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.



ZONE UB

La zone UB est divisée en 4 sous-secteurs :

- le secteur UBa: ce secteur correspond aux quartiers est du Val et aux secteurs situés à proximité immédiate du centre-ville.
- le secteur UBb: ce secteur constitue l'essentiel de la zone UB, le boulevard Victor Hugo marquant la limite avec la zone pavillonnaire du sud.
- le secteur UBc: ce secteur s'étend sur la partie est de la ville, de la RD 2020 à la rue Hème.
- le secteur UBj.

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article UB-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits:

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions destinées à la restauration ;
- les commerces de gros ;
- excepté le long de l'avenue du Loiret, les constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- le changement de destination des commerces le long de l'avenue du Loiret, impactés par la servitude de linéaire commercial ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisir ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions:

- dans l'ensemble de la zone, l'extension des constructions et installations existantes destinées au commerce de détail complétant une activité principale autre que commerciale sous réserve que la surface de vente soit inférieure à 100 m² de surface de plancher ;
- uniquement le long de l'avenue du Loiret, les constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- l'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes sont admis à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances ;
- l'extension des constructions et installations à usage industriel existantes est admise sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.
- Dans le sous-secteur UBj, dans la limite de l'emprise au sol autorisée pour l'unité foncière fixée à l'article 3 et de manière non cumulative :
- les abris de jardins d'une emprise au sol de 15 m² maximum, limités à un par unité foncière ;
- les piscines ;
- les constructions destinées à abriter les installations techniques liées à une piscine d'une emprise maximale de 10 m² ;
- les extensions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU ou les annexes (garage...) dans la limite d'une emprise au sol maximum de 30 m².

Article UB-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Article UB-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics, parapublics ou d'intérêt général n'est pas réglementée.

Pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants autorisés à l'article 1 et dont l'emprise au sol dépasse celle fixée ci-dessous, celle-ci est au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Pour les zones inondables, cette réglementation est complétée par les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) selon le niveau d'aléa et la nature d'occupation des sols.

Sous-secteur UBa: 35%

Sous-secteurs UBb et UBc: 30%

Pour les constructions existantes avant le 20 juillet 2012, une extension pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :

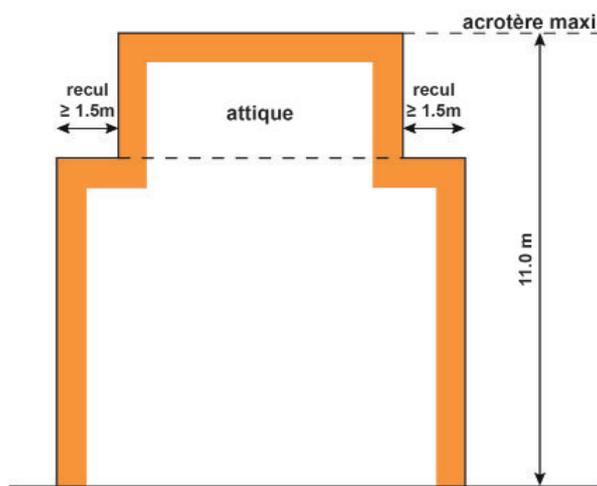
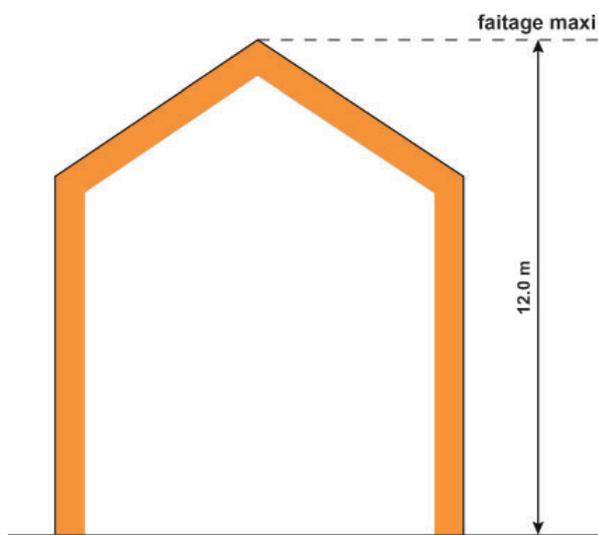
- l'emprise autorisée ci-dessus ;
- une augmentation de l'emprise existante de 25% sans que l'emprise totale des constructions ne puissent dépasser 50% de la surface de la parcelle.

2- LA HAUTEUR

Sous-secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

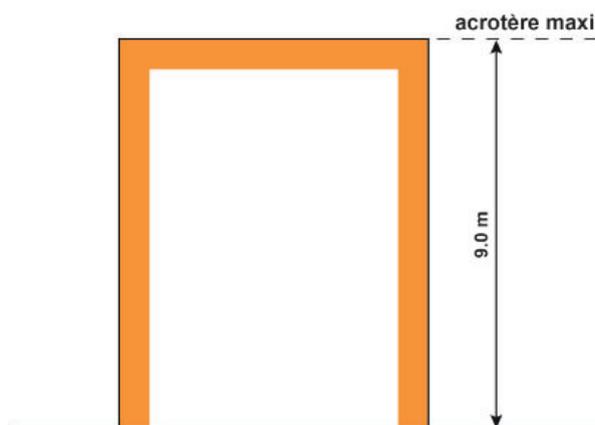
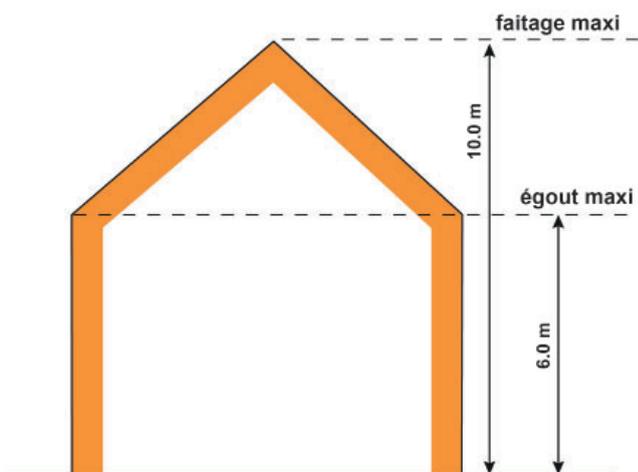
- toiture traditionnelle: 12 mètres au faîtage ;
- toiture plate: 11 mètres au sommet de l'acrotère. Dans ce cas, le dernier niveau de la construction doit obligatoirement être réalisé sous forme d'attique. L'attique doit être en recul minimum de 1.50 mètre par rapport au nu de la façade ;
- toiture mono-pente: 11 mètres au point le plus haut ;
- toiture courbe: 11 mètres au point le plus haut.



Sous-secteurs UBb et UBc :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- toiture traditionnelle :
 - 10 mètres au faîtage ;
 - 6 mètres à l'égout du toit pour les maisons individuelles ;
- toiture plate : 9 mètres au sommet de l'acrotère ;
- toiture mono-pente : 9 mètres au point le plus haut ;
- toiture courbe : 9 mètres au point le plus haut.



La hauteur à l'égout de toit n'est pas réglementée pour les constructions d'habitat collectif ou intermédiaire.

Sous-secteur UBj, la hauteur est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

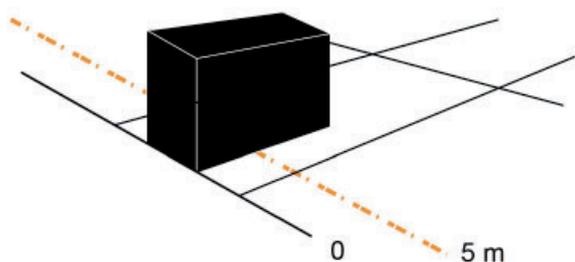
3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

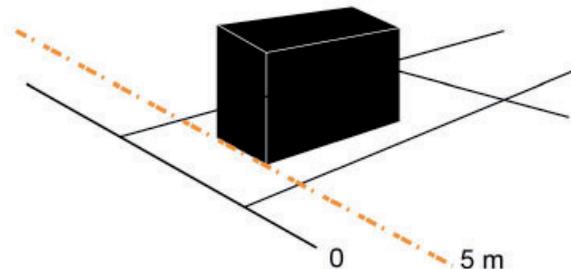
Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite sur voie ;
- soit en retrait de 5 mètres minimum de la voie ouverte à la circulation automobile.

implantation à l'alignement

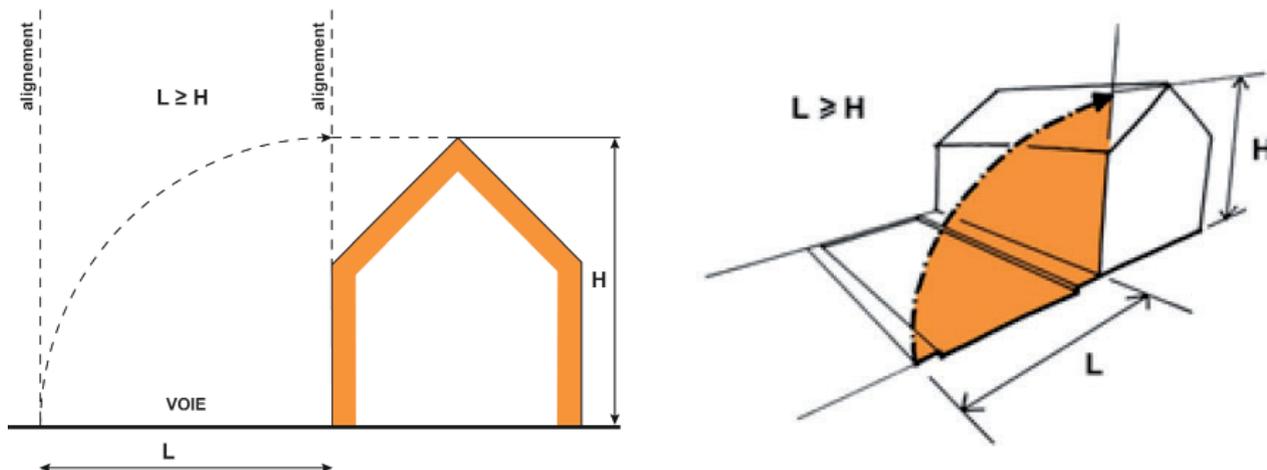


implantation en retrait



Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées en cas de reconstruction sur place ou lorsque des constructions déjà édifiées sur la parcelle ou sur l'une des deux parcelles situées de part et d'autre de la parcelle concernée ne sont pas implantées conformément au paragraphe ci-dessus.

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



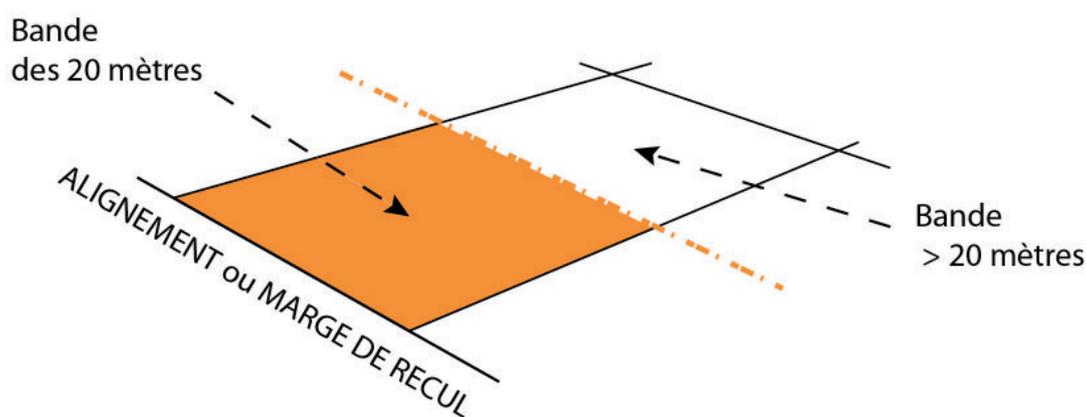
Les constructions supérieures ou égales à 6 mètres à l'égout du toit doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc. ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre ;
- aux équipements publics.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous-secteur UBa :



Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait: dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

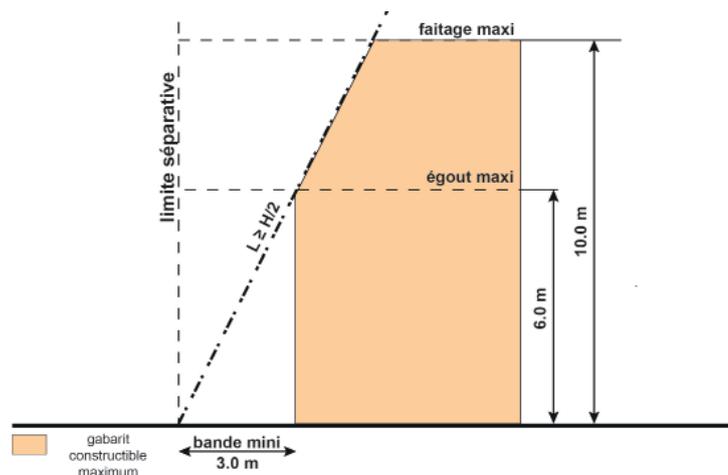
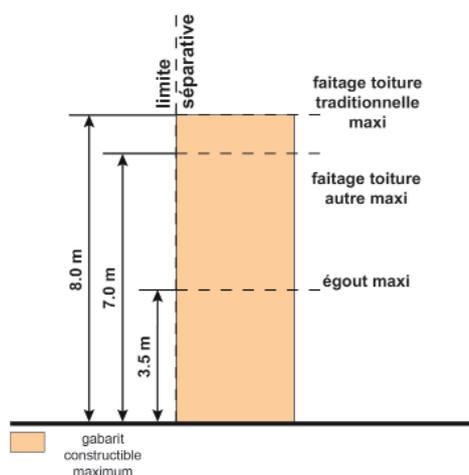
Au delà de la bande de 20 mètres , les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative à l'une des conditions suivantes :
 - si la construction n'excède pas une hauteur de 8 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'égout du toit pour une construction à toiture traditionnelle ;
 - si la construction n'excède pas une hauteur de 7 mètres au point le plus haut pour les autres types de toiture ;
- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur ;
- soit en retrait: dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Sous-secteur UBb :

Les constructions peuvent être implantées :

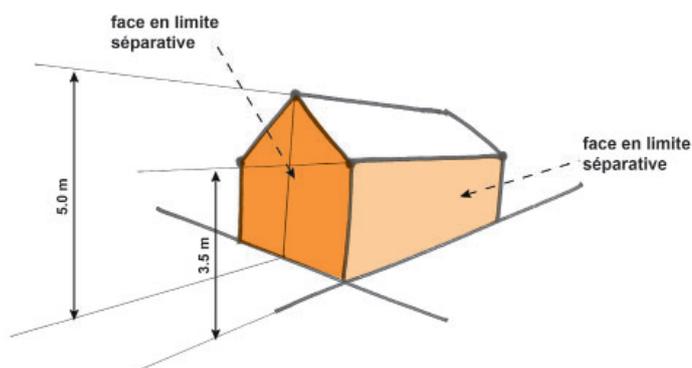
- soit en limite séparative à l'une des conditions suivantes :
 - si la construction n'excède pas une hauteur de 8 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'égout pour une construction à toiture traditionnelle ;
 - si la construction n'excède pas une hauteur de 7 mètres au point le plus haut pour les autres types de toiture ;
- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur ;
- soit en retrait: dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.



Sous-secteur UBc :

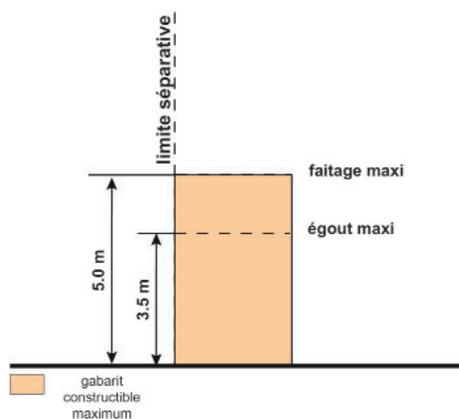
Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative à l'une des conditions suivantes :
 - soit que la construction n'excède pas une hauteur de 3,50 mètres à l'égout du toit et une hauteur maximale de 5 mètres au faitage pour une construction



à toiture traditionnelle ;

- soit que la construction n'excède pas une hauteur de 4 mètres à l'acrotère ou au point le plus haut pour les autres types de toiture ;
 - soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur ;
- soit en retrait: dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec



un minimum de 3 mètres.

Sous-secteur UBj :

Les constructions pourront être implantées :

- en limite séparative ;
- en retrait: dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

Dans tous les sous-secteurs, excepté en UBj, une tolérance peut être autorisée, lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, pour :

- la réalisation de dispositifs de performance énergétique dans la limite d'une épaisseur de 30 cm à 50 cm ;
- les cheminées et autres éléments de la construction reconnus indispensables dans la limite de 2 mètres de hauteur supplémentaire.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc. ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication ;
- aux abris de jardin si leur hauteur est inférieure à 3 mètres .
- aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Article UB-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volume de la construction

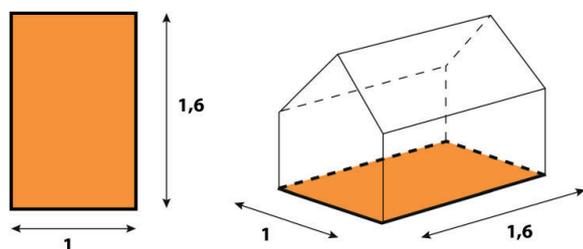
Sous-secteur UBa:

Pour les bâtiments de logements collectifs, le dernier niveau de la toiture est réalisé sous forme d'attique.

Dans les sous-secteur UBb et UBc :

Constructions traditionnelles

Rapport de proportion de : $\frac{1}{1,6}$



Le corps principal de la construction respecte un rapport de proportion minimum de 1,6 entre la longueur et la largeur du bâtiment.

Constructions à toitures plates

Afin d'éviter la monotonie des constructions, il est demandé 3 décrochés dans la façade et 3 décrochés dans la hauteur (les éléments de modénature tels que des brise-soleil peuvent être inclus dans le calcul des décrochés). Chaque décroché mesure au minimum 50 cm.

Toitures

Architecture traditionnelle:

Dans le cas d'une restauration totale de la toiture ou d'une construction neuve, les toitures sont réalisées avec des matériaux traditionnels :

- ardoises de teinte ardoisée de format rectangulaire et de taille maximum 40x24 cm ;
- tuiles terre cuite de teinte brun rouge non flammées d'aspect minimum 27 unités au m² à pureau horizontal (format paysage).

Dans le cas d'une restauration partielle de toiture ou d'une extension d'habitation, la toiture est réalisée au choix :

- avec l'un des matériaux autorisés dans le cadre d'une construction neuve ;
- avec le matériau de toiture existant ;
- avec des matériaux favorables au développement durable, notamment aux économies d'énergie.

Les sous-faces de toiture ainsi que les descentes d'eaux pluviales en matière synthétique sont interdites.

Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

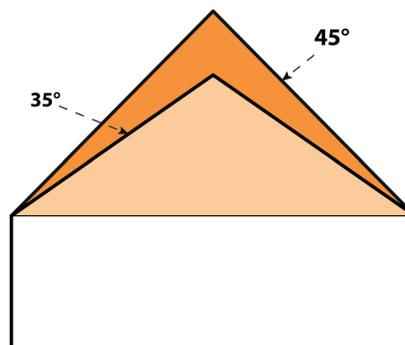
Les châssis de toit et dispositifs liés au développement durable doivent être encastrés dans la toiture.

Sous-secteur UBa :

La toiture principale comporte une pente minimale de 40°. Une pente différente peut être adoptée pour les toitures secondaires ainsi que pour les extensions sans que cela nuise à l'équilibre général des volumes.

Sous-secteurs UBb et UBc :

La toiture principale comporte une pente entre 40° et 45°. Une pente différente peut être adoptée



pour les toitures secondaires ainsi que pour les extensions sans que cela nuise à l'équilibre général des volumes.



L'usage du terrasson est interdit.

La toiture à croupe est interdite.

La longueur du faîtage devra être au minimum égale à la moitié de la longueur de la toiture.

Autre type de toiture (courbe, mono pente...)

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé. Notamment, l'emploi de zinc, de couverture métallique, de bac acier... peut être autorisé.

De plus, tout dispositif de toiture permettant d'assurer l'étanchéité d'une toiture terrasse est accepté dans la mesure où il est dissimulé par un acrotère.

Façades

Les pignons aveugles présentent une qualité de traitement visant à minimiser l'effet "de masse" souvent produit.

Matériaux

Les façades reçoivent un traitement permettant aux bâtiments de s'intégrer au maximum à l'environnement dans lequel ils s'insèrent en utilisant des teintes et des matériaux déjà présents sur les constructions de la zone.

Pour les murs, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit (briques creuses, agglomérés, ...); ils reçoivent une finition (enduit, bardage, ...).

L'enduit fini gratté, grésé ou brossé constitue l'essentiel des revêtements de façades. Il est réalisé sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle ou tout autre fantaisie incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Pour les constructions traditionnelles, le revêtement de façade doit être d'une tonalité neutre. Les enduits pourront notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

D'autres teintes pourront être autorisées en cas de restauration ou ravalement de bâtiments existants.

Une seule teinte d'enduit est autorisée par construction.

Toutefois, une seconde teinte d'enduit peut être autorisée afin de souligner un élément architectural remarquable (notamment une lucarne, une entrée...).

Ce parti pris architectural peut également se traduire par l'emploi, sur des éléments ponctuels ou sur les volumes annexes, de différentes finitions (notamment béton matricé, zinc, pierres agrafées...).

En cas d'utilisation d'un bardage en bois, celui-ci est en bois naturel.

Percements

Les percements de façades sont organisés dans un souci d'unité et de hiérarchie n'excluant pas la diversité.

D'une manière générale et en particulier sur une même façade, une harmonie des types d'ouvertures et leur organisation est recherchée.

Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, les ouvertures sont en majorité plus hautes que larges.

Les ouvertures de type "hublot" ou demi-lune sont interdites.

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture. Leurs dimensions et leurs nombres sont proportionnés au volume de la toiture.

Volets

Les volets battants et coulissants en matière PVC sont interdits.

L'usage de volets battants est à privilégier. Ces volets sont lasurés ou peints (voir teintes autorisées pour les menuiseries) et sont sans écharpe.

Les volets coulissants peuvent également être employés.

Lorsque les baies sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage sont installés à l'intérieur de la construction et non visibles de l'extérieur.

Modénatures

Les éléments de modénatures ne faisant pas référence à l'architecture traditionnelle locale sont interdits (notamment les colonnes ou les frontons).

Annexes

Les annexes (abris de jardin, garages, pergolas...) sont construites :

- en bois naturel ou peint dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ;
- en maçonnerie dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Pour les pergolas, l'emploi de métal est autorisé. La teinte est choisie parmi celles autorisées pour les menuiseries.

Elles s'intègrent au mieux à leur environnement.

Les toitures des annexes peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Vérandas

Les vérandas présentent un aspect le plus léger et le plus transparent possible.

Les vérandas réalisées en ossature métallique sont vitrées jusqu'à l'égout de toiture afin de leur conférer le maximum de transparence.

Elles peuvent recevoir un soubassement limité à 40 cm de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque la véranda est implantée le long d'une limite séparative. Dans ce cas, la véranda est fermée par un mur ou panneau plein le long de la limite.

Menuiseries

Les peintures des menuiseries ne sont pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Les huisseries ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011).

Les portes d'entrée, portails, portillons et portes de garage sont unis et ont une teinte choisie dans la liste ci-dessus à laquelle s'ajoutent les couleurs suivantes: vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013).

Une harmonie des couleurs est recherchée entre les différents éléments de menuiseries. Ainsi, il est interdit d'associer plus de trois couleurs pour les huisseries, porte d'entrée, volets, portes de garage, porte de service, porte de garage, garde-corps.

Façades commerciales

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une homogénéité, notamment dans les percements, est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment. Dans le cas de changement d'ouvertures, les éléments de structure et de maçonnerie sont les mêmes qu'aux étages. Il est privilégié de retrouver, lors de travaux de rénovation, les ouvertures d'origines qui ont pu être masquées.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de

fenêtre du premier étage.

Les ornements existants (moultures,...) ne doivent pas être détruits ou recouverts d'un quelconque placage.

Les vitrines peuvent être établies :

- en retrait de 25 centimètres minimum par rapport à l'alignement de la façade ;
- au nu du mur.

Les parties non vitrées de la façade, à l'exception des allèges et soubassements qui peuvent être en maçonnerie, sont réalisées en menuiserie en bois. Ces menuiseries sont peintes. L'emploi de vernis laissant apparaître le bois naturel est interdit.

Les matériaux de placage de type marbre, ardoises, tôles, fibrociment, glace réfléchissante... sont interdits.

Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents.

Les "accessoires" :

Les stores bannes sont autorisés à conditions qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade.

Le coffre des grilles métalliques doit être invisible depuis l'extérieur.

Clôtures

En complément des règles suivantes, se reporter au cahier de recommandations sur le traitement des clôtures et des végétaux.

Hauteur:

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 mètre.

Des exceptions peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement dans les cas suivants:

- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre, elle peut être édifiée à la même hauteur que l'existant ;
- lorsqu'elles sont liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou

d'intérêt collectif.

Quelques éléments particuliers comme les piliers, les portails et les portillons pourront également dépasser cette hauteur.

Les portails et portillons ont une hauteur proportionnée à celle de la clôture.

Lorsque les dispositifs situés sur les terrains de part et d'autre sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, la clôture doit s'adapter à la hauteur la plus basse.

Composition :

Les clôtures peuvent recevoir les dispositifs suivants :

• **Sur voie :**

- haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage ;
- murs en moellons ou murs maçonnés enduits sur les deux faces ;
- murs en béton matricé de qualité ;
- mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum d'1/3 de la hauteur totale de la clôture réalisée surmonté d'une grille métallique, de lisses horizontales ou barreaudage vertical à claire-voie ;
- grilles en acier plein ;
- lisses/lattes horizontales en bois ou métal d'une hauteur maximale de 1,35 mètre surmontées éventuellement d'un dispositif de treille destinée à accueillir des plantes grimpantes, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre ;
- barreaudages verticaux à claire-voie en bois ou métal.

Les grillages peuvent recevoir un soubassement minéral d'une hauteur maximale de 20 centimètres.

Les grilles sont éventuellement doublées d'un festonnage en métal dans la limite de 4/5 de leur hauteur.

Sont interdits: les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les claustras, les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les brise-vues de toute nature, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

L'usage de matériaux de synthèse n'est autorisé que pour les portails et les portillons.

• **En limite séparative :**

- dispositifs autorisés sur la voie ;
- panneaux béton non bruts sur les deux faces ;
- panneaux bois ;

- grillage ;
- claustras ;
- haie d'essences locales d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les dispositifs de brise-vue sont autorisés uniquement en limite séparative. Ces dispositifs sont exclusivement en matériaux naturels: bois, brande de bruyère, osier.

Coloris :

Les enduits peuvent notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

Les éléments en bois ont une teinte naturelle ou une lasure discrète.

Les éléments métalliques, les portails et les portillons ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011), vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013) pouvant rappeler les éléments de ferronnerie de la façade, garde corps, ou les portes d'entrée et les portes de garage.

Les grillages sont de teinte verte ou grise.

Tout percement réalisé pour la création d'un lot s'accompagne d'un retour du dispositif (dito existant ou d'aspect équivalent) sur 4 mètres minimum à l'intérieur de l'accès.

Ce dispositif ne s'applique pas lorsqu'un portail est créé en bordure de voie.

Article UB-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Coefficient de non imperméabilisation

Sous-secteur UBa :

50%.

Sous-secteurs UBb et UBc:

55%.

Plantations

Les surfaces libres de construction sont plantées à raison d'un arbre pour 100m² de terrain. Les arbres sont des arbres de haute tige d'essence forestière et des fruitiers à répartir par moitié, avec au minimum un arbre d'essence forestière.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places. Une dérogation à cette règle sur le nombre ou le positionnement des arbres peut être faite dans le cadre d'un plan paysager de qualité.

Les espaces non affectés au stationnement et aux circulations sont engazonnés et plantés.

Pour les lotissements à usage d'habitation portant sur la création de 5 à 14 logements, 7% de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1m de sol).

Pour les lotissements à usage d'habitations portant sur la création de plus de 15 logements, 10% de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale de 12/14 cm.

Pour les ensembles immobiliers à usage d'habitation ou de bureaux portant sur une surface de plancher de plus de 1000 m², 10% de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale de 12/14 cm.

Cette superficie est d'un seul tenant ou reliée par des cheminements piétonniers. Cet aménagement n'est pas relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais constitue un élément déterminant de la composition urbaine.

Les plantations et les arbres existants sont au maximum maintenus ou remplacés. Les constructions sont implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Il est requis de maintenir ou remplacer les haies et alignement de végétation.

Les jardins existants, généralement en fond de parcelle, sont maintenus et entretenus. Pour les parcelles bâties ou mitoyennes avec les zones naturelles non boisées, leurs limites sont plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et/ou d'arbres de haute tige.

Article UB-6: Stationnement

Stationnement des véhicules

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitations	Logement	Pour les logements de moins de 25m ² : 1 place par logement Pour les logements de plus de 25m ² : 2 places par logement Pour toute opération de plus de deux logements, il est exigé sur les espaces communs la création d'une place visiteur pour 3 places créées. Dans le cas d'une construction de plus de 20 logements collectifs, le stationnement des résidents est effectué en souterrain ou couvert au rez-de-chaussée du bâtiment dans le cadre d'un traitement architectural de qualité.
	Hébergement	1 place par hébergement

Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Au delà de 100m ² de surface de plancher, 2 places par tranche de 100m ²
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 50m ² de surface de plancher: 1 place + 1 place visiteur De 51 à 150m ² de surface de plancher: 2 places + 1 place visiteur Au-delà de 151m ² : 1 place supplémentaire par tranche de 100m ² de surface de plancher + 1 place visiteur
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre A cela s'ajouteront les places de stationnement nécessaire pour le personnel.
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.
Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	De 0 à 50m ² de surface de plancher: 1 place + 1 place visiteur De 51 à 150m ² de surface de plancher: 2 places + 1 place visiteur Au delà de 151m ² : 1 place supplémentaire par tranche de 100m ² de surface de plancher + 1 place visiteur 2/3 des places doivent être couvertes

Stationnement des cycles et poussettes

Pour toute opération de plus de cinq logements collectifs, une aire réservée au stationnement des cycles et des poussettes est à prévoir. Elle est intégrée à la construction et dotée de points d'ancrage sécurisés. Cet espace est couvert et éclairé, se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et est accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Sa surface est au minimum égale à une place pour deux logements.

De plus, des places de stationnement sont prévues à l'extérieur du bâtiment avec des points d'accroche.

Pour les constructions à usage de bureau, trois points d'ancrage extérieur minimum sont à prévoir pour le stationnement des cycles.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article UB-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Pour toutes les constructions nouvelles, la largeur de l'accès sera supérieure ou égale à 4 mètres dès création d'un logement.

Une exception peut être accordée dans le cas d'un accès par un porche ou une porte cochère.

Article UB-8: Desserte par les réseaux

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.



LA ZONE UC

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Article UC-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- les exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- les bureaux ;
- les constructions destinées à la restauration ;
- les commerces de gros ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- dans le sous-secteur UCj, toutes les constructions ou installations exceptées celles autorisées ci-dessous.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :

- uniquement le long de l'avenue du Loiret et le long de la rue des Rosiers entre la rue Marcel Belot et la rue des Châteliers, les constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- l'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes sont admis à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances ;
- l'extension des constructions et installations

à usage industriel existantes est admise sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

- dans le sous-secteur UCj, dans la limite de l'emprise au sol autorisée pour l'unité foncière fixée à l'article 3 et de manière non cumulative :

- Les abris de jardins d'une emprise au sol de 15 m² maximum, limités à un par unité foncière ;
- Les piscines ;
- Les constructions destinées à abriter les installations techniques liées à une piscine d'une emprise maximale de 10 m² ;
- Les extensions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU ou les annexes (garage...) dans la limite d'une emprise au sol maximum de 30 m².

Article UC-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UC-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut pas dépasser 25% de la surface de la parcelle.

Pour les constructions existantes avant le 20 juillet 2012, une extension pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :

- l'emprise autorisée ci-dessus ;
- une augmentation de l'emprise existante de 25% sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser 30% de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics, parapublics ou d'intérêt général n'est pas réglementée.

Pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants autorisés à l'article 1 et dont l'emprise dépasse celle fixée au paragraphe ci-dessus, celle-ci sera au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

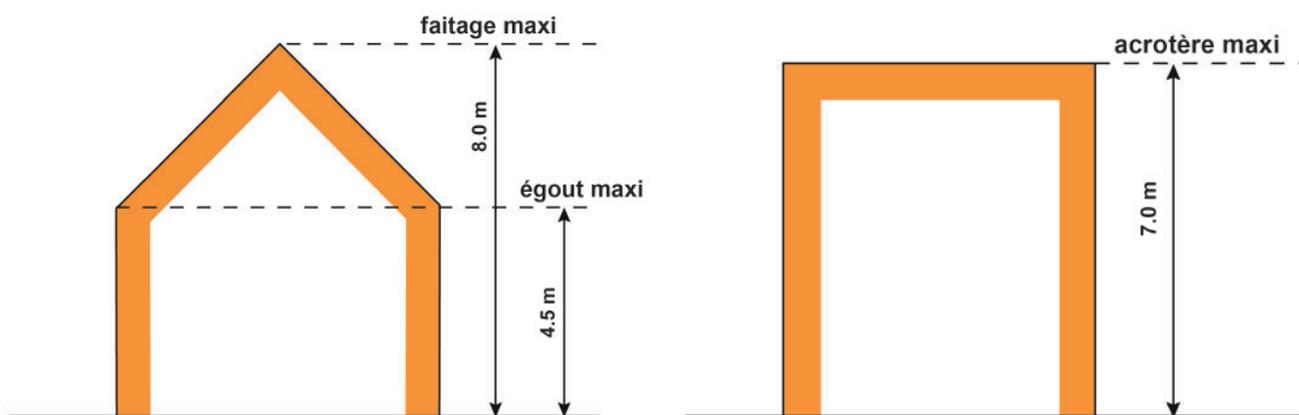
Pour les zones inondables, cette réglementation est

complétée par les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) selon le niveau d'aléa et la nature d'occupation des sols.

2- LA HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- toiture traditionnelle:
 - 8 mètres au faîtage ;
 - 4,50 mètres à l'égout du toit ;
- toiture plate : 7 mètres au sommet de l'acrotère ;
- toiture mono-pente : 7 mètres au point le plus haut ;
- toiture courbe : 7 mètres au point le plus haut.

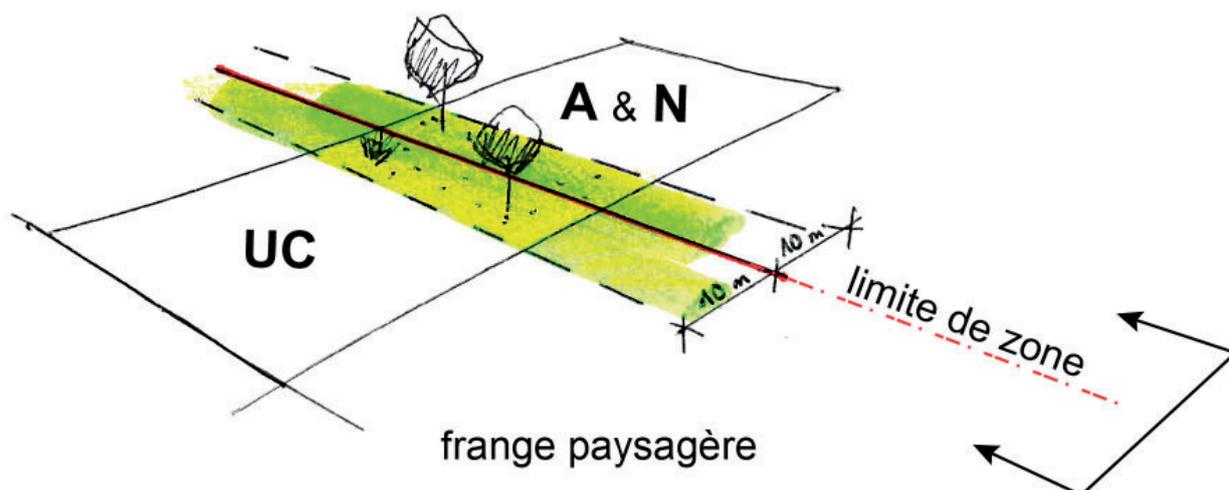


Dans le sous-secteur UCj, la hauteur est limitée à 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans les zones concernées par le PPRI, les hauteurs sont augmentées de 1 mètre.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux zones naturelles et agricoles



En bordure des zones naturelles et agricoles, toute construction ou installation doit être implantée en retrait minimum de 10 mètres par rapport à ces zones.

Cette frange paysagère est principalement destinée à la plantation de haies, d'arbustes et d'arbres.

Dans cette frange paysagère, seuls sont autorisés, **dans la limite de l'emprise au sol autorisée** pour l'unité foncière fixée à l'article 3 et de manière non cumulative :

- les extensions ou annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU d'une emprise au sol de 25 m² maximum et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres ;
- les piscines ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol de 15 m² maximum et d'une hauteur limitée à 3 mètres.

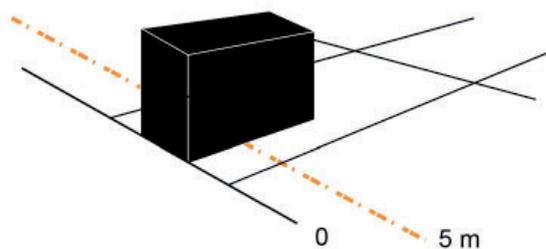
Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées:

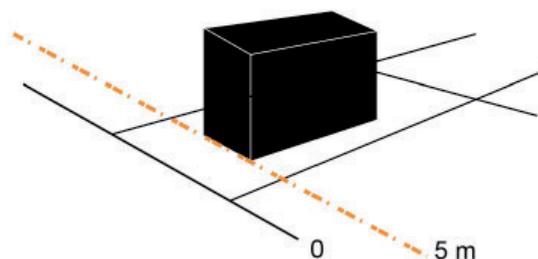
- soit en limite sur voie ;
- soit en retrait de 5 mètres minimum de la voie ouverte à la circulation automobile.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées à titre exceptionnel

implantation à l'alignement

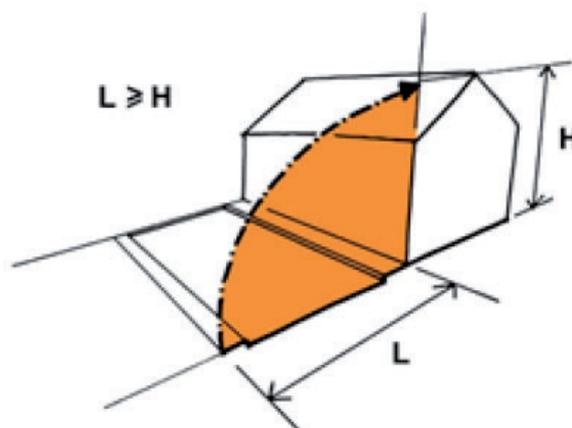
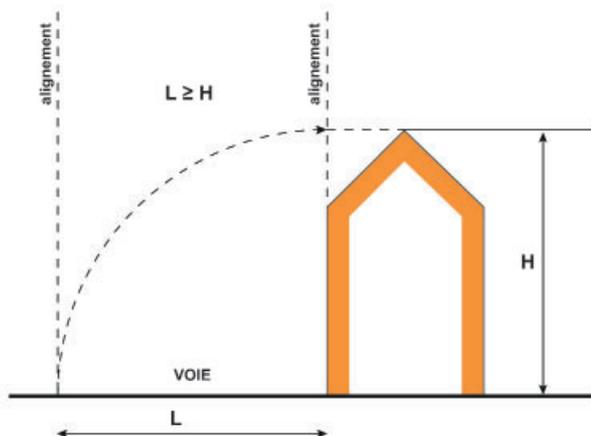


implantation en retrait



lorsque des constructions déjà édifiées sur la parcelle ou sur l'une des deux parcelles situées de part et d'autre de la parcelle concernée ne sont pas implantées conformément au paragraphe ci-dessus.

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

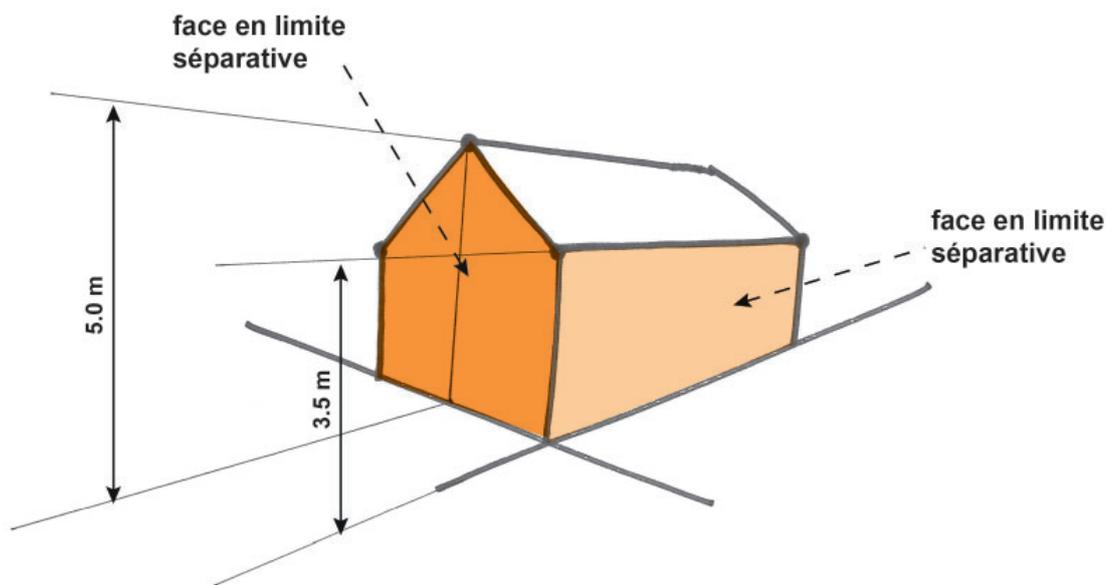
- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc. ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

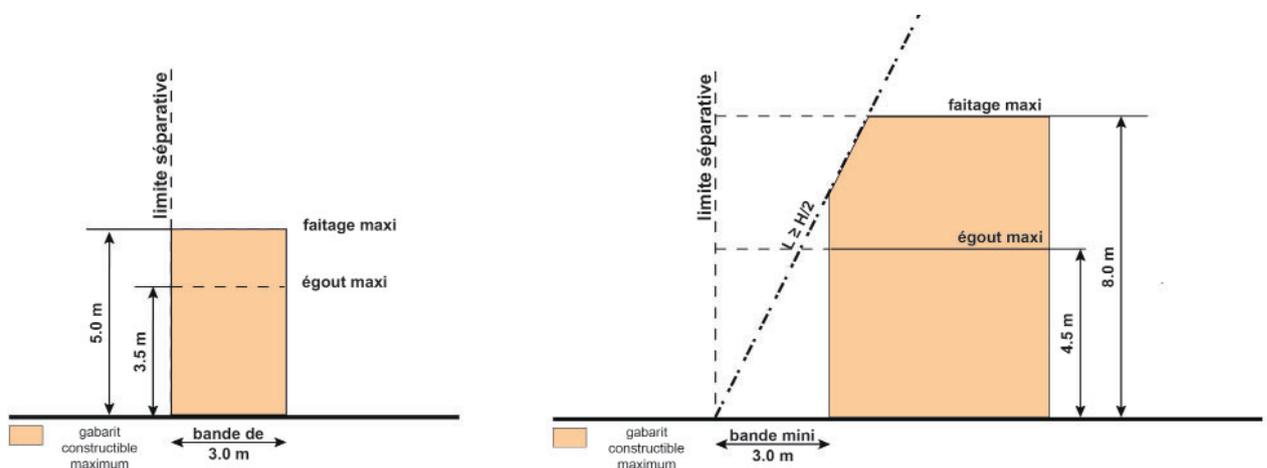
Toitures traditionnelles :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative à l'une des conditions suivantes :
 - si la construction n'excède pas, dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, une hauteur de 3,50 mètres à l'égout du toit et une hauteur maximale de 5 mètres au faitage ;
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.



- soit en retrait: dans ce cas, la distance horizontale du bâtiment (débords de toit inclus) au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.



Toitures plates, courbes, monopentes :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative à l'une des conditions suivantes :
 - si la construction n'excède pas une hauteur de 4 mètres à l'acrotère ;
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.
- soit en retrait: dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, une tolérance peut être autorisée pour :

- la réalisation de dispositifs de performance énergétique dans la limite d'une épaisseur de 30 cm à 50 cm ;
- excepté dans le sous-secteur UCj, les cheminées et autres éléments de la construction reconnus indispensables dans la limite de 2 mètres de hauteur supplémentaire.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc. ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication ;
- aux abris de jardin si leur hauteur est inférieure à 3 mètres ;
- aux services publics et équipements d'intérêt collectif.

Sous-secteur UCj:

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait: dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite

séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

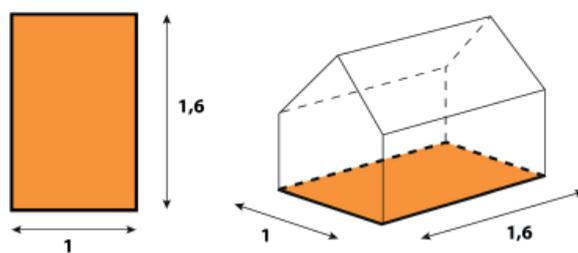
Article UC-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volume de la construction

Constructions traditionnelles

Le corps principal de la construction respecte un rapport de proportion minimum de 1,6 entre la longueur et la largeur du bâtiment.

Rapport de proportion de : $\frac{1}{1,6}$



Constructions à toitures plates

Afin d'éviter la monotonie des constructions, il est demandé trois décrochés dans la façade et trois décrochés dans la hauteur (les éléments de modénatures tels que des brise-soleil peuvent être inclus dans le calcul). Chaque décroché mesure au minimum 50 cm.

Toitures

Architecture traditionnelle

Dans le cas d'une restauration totale de la toiture existante ou d'une construction neuve, ces dernières sont réalisées avec des matériaux traditionnels:

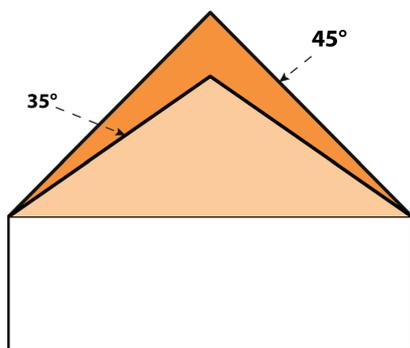
- ardoises de teinte ardoisée de format rectangulaire et de taille maximum 40x24 cm ;
- tuiles terre cuite de teinte brun rouge non flammées d'aspect minimum 27 unités au m² à pureau horizontal (format paysage).

Dans le cas d'une restauration partielle de toiture existante ou d'une extension d'habitation, la toiture est réalisée au choix:

- avec l'un des matériaux autorisés dans le cadre d'une construction neuve ;

- avec le matériau de toiture existant ;
- avec des matériaux favorables au développement durable, notamment aux économies d'énergie.

La toiture principale comporte une pente entre 40° et 45°. Une pente différente peut être adoptée pour les toitures secondaires ainsi que pour les



extensions sans que cela nuise à l'équilibre général des volumes.

L'usage du terrasson est interdit.



La toiture à croupe est interdite.

La longueur du faîtage est au minimum égale à la moitié de la longueur de la toiture.

Les sous-faces de toiture ainsi que les descentes d'eaux pluviales en matière synthétique sont interdites.

Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

Les châssis de toit et dispositifs liés au développement durable doivent être encastrés dans la toiture.

Autre type de toiture (courbe, mono-pente...)

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé. Notamment, l'emploi de zinc, de couverture métallique, de bac acier... peut être autorisé.

De plus, tout dispositif de toiture permettant d'assurer l'étanchéité d'une toiture terrasse est accepté dans la mesure où il est dissimulé par un acrotère.

Façades

Les pignons aveugles présentent une qualité de traitement visant à minimiser l'effet "de masse" souvent produit.

Matériaux

Les façades reçoivent un traitement permettant aux bâtiments de s'intégrer au maximum à l'environnement dans lequel ils s'insèrent en utilisant des teintes et des matériaux déjà présents sur les constructions de la zone.

Pour les murs, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit (briques creuses, agglomérés, ...); ils reçoivent une finition (enduit, bardage, ...).

L'enduit fini gratté, grésé ou brossé constitue l'essentiel des revêtements de façades. Il est réalisé sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle ou tout autre fantaisie incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Pour les constructions traditionnelles, le revêtement de façade doit être d'une tonalité neutre. Les enduits pourront notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc-pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastels ou vives.

D'autres teintes pourront être autorisées en cas de restauration ou ravalement de bâtiments existants.

Une seule teinte d'enduit est autorisée par construction.

Toutefois, une seconde teinte d'enduit peut être autorisée afin de souligner un élément architectural remarquable (notamment une lucarne, une entrée...).

Ce parti pris architectural peut également se traduire par l'emploi, sur des éléments ponctuels ou sur les volumes annexes, de différentes finitions (notamment béton matricé, zinc, pierres agrafées...).

En cas d'utilisation d'un bardage en bois, celui-ci est

en bois naturel.

Perçements

Les percements de façades sont organisés dans un souci d'unité et de hiérarchie n'excluant pas la diversité.

D'une manière générale et en particulier sur une même façade, une harmonie des types d'ouvertures et leur organisation est recherchée.

Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, les ouvertures sont en majorité plus hautes que larges.

Les ouvertures de type "hublot" ou demi-lune sont interdites.

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture. Leurs dimensions et leurs nombres sont proportionnés au volume de la toiture.

Volets

Les volets battants et coulissants en matière PVC sont interdits.

L'usage de volets battants est à privilégier. Ces volets sont lasurés ou peints (voir teintes autorisées pour les menuiseries) et sont sans écharpe.

Les volets coulissants peuvent également être employés.

Lorsque les baies sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage sont installés à l'intérieur de la construction et non visibles de l'extérieur.

Modénatures

Les éléments de modénatures ne faisant pas référence à l'architecture traditionnelle locale sont interdits (notamment les colonnes ou les frontons).

Annexes

Les annexes (abris de jardin, garages, pergolas...) sont construites :

- en bois naturel ou peint dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ;
- en maçonnerie dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Pour les pergolas, l'emploi de métal est autorisé. La teinte est choisie parmi celles autorisées pour les menuiseries.

Elles s'intègrent au mieux à leur environnement.

Les toitures des annexes peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Vérandas

Les vérandas présentent un aspect le plus léger et le plus transparent possible.

Les vérandas réalisées en ossature métallique sont vitrées jusqu'à l'égout de toiture afin de leur conférer le maximum de transparence.

Elles peuvent recevoir un soubassement limité à 40 cm de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque la véranda est implantée le long d'une limite séparative. Dans ce cas, la véranda est fermée par un mur ou panneau plein le long de la limite.

Menuiseries

Les peintures des menuiseries ne sont pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Les huisseries ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011).

Les portes d'entrée, portails, portillons et portes de garage sont unis et ont une teinte choisie dans la liste ci-dessus à laquelle s'ajoutent les couleurs suivantes: vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013).

Une harmonie des couleurs est recherchée entre les différents éléments de menuiseries. Ainsi, il est interdit d'associer plus de trois couleurs pour les huisseries, porte d'entrée, volets, portes de garage, porte de service, porte de garage, garde-corps.

Façades commerciales

Les rez-de-chaussée commerciaux forment avec les étages une composition architecturale complète. Une homogénéité, notamment dans les percements, est recherchée entre la façade commerciale et le reste du bâtiment. Dans le cas de changement d'ouvertures, les éléments de structure et de maçonnerie sont les mêmes qu'aux étages. Il est privilégié de retrouver, lors de travaux de rénovation, les ouvertures d'origines qui ont pu être masquées.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.

Les ornements existants (moulures,...) ne doivent pas être détruits ou recouverts d'un quelconque placage.

Les vitrines peuvent être établies :

- en retrait de 25 centimètres minimum par rapport à l'alignement de la façade ;
- au nu du mur.

Les parties non vitrées de la façade, à l'exception des allèges et soubassements qui peuvent être en maçonnerie, sont réalisées en menuiserie en bois. Ces menuiseries sont peintes. L'emploi de vernis laissant apparaître le bois naturel est interdit.

Les matériaux de placage de type marbre, ardoises, tôles, fibrociment, glace réfléchissante... sont interdits.

Le vitrage est placé dans l'épaisseur de la menuiserie. Les verres utilisés sont clairs et transparents.

Les "accessoires" :

Les stores bannes sont autorisés à conditions qu'ils :

- ne dépassent pas le haut de la façade commerciale au niveau de leur fixation ;
- ne dépassent pas la longueur de la façade ;
- ne dépassent pas la largeur du trottoir ;
- soient mobiles, avec un mécanisme discret et une pose adaptée au type de devanture ;
- ne nuisent pas à l'aspect général de l'immeuble ;
- soient d'une couleur qui s'harmonise avec la façade.

Le coffre des grilles métalliques doit être invisible depuis l'extérieur.

Clôtures

En complément des règles suivantes, se reporter au cahier de recommandations sur le traitement des clôtures et des végétaux.

Hauteur:

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 mètre.

Des exceptions peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement dans les cas suivants :

- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre, elle peut être édifiée à la même hauteur que l'existant ;
- lorsqu'elles sont liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Quelques éléments particuliers comme les piliers, les portails et les portillons pourront également dépasser cette hauteur.

Les portails et portillons ont une hauteur proportionnée à celle de la clôture.

Lorsque les dispositifs situés sur les terrains de part et d'autre sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, la clôture doit s'adapter à la hauteur la plus basse.

Composition :

Les clôtures peuvent recevoir les dispositifs suivants :

• Sur voie :

- haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage ;
- murs en moellons ou murs maçonnés enduits sur les deux faces ;
- murs en béton matricé de qualité ;
- mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum d'1/3 de la hauteur totale de la clôture réalisée surmonté d'une grille métallique, de lisses horizontales ou barreaudage vertical à claire-voie ;
- grilles en acier plein ;
- lisses/lattes horizontales en bois ou métal d'une hauteur maximale de 1,35 mètre surmontées éventuellement d'un dispositif de treille destinée à accueillir des plantes grimpantes, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre ;
- barreaudages verticaux à claire-voie en bois ou métal.

Les grillages peuvent recevoir un soubassement minéral d'une hauteur maximale de 20 centimètres.

Les grilles sont éventuellement doublées d'un festonnage en métal dans la limite de 4/5 de leur hauteur.

Sont interdits: les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les claustras, les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les brise-vues de toute nature, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

L'usage de matériaux de synthèse n'est autorisé que pour les portails et les portillons.

• En limite séparative :

- dispositifs autorisés sur la voie ;
- panneaux béton non bruts sur les deux faces ;
- panneaux bois ;
- grillage ;
- claustras ;

- haie d'essences locales d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les dispositifs de brise-vue sont autorisés uniquement en limite séparative. Ces dispositifs sont exclusivement en matériaux naturels: bois, brande de bruyère, osier.

CAS PARTICULIERS :

• dans la frange paysagère en bordure des zones A et N sont autorisés :

- les clôtures de type agricole d'une hauteur maximale de 1,50 mètre; constituées de pieux de bois et de trois fils de fer répartis ;

- le grillage simple torsion d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;

- les haies d'essences locales.

Les deux premiers dispositifs peuvent également être associés à une haie.

• en limite des emplacements réservés pour les continuités écologiques seuls sont autorisés :

- une partie maçonnée utilisée de manière succincte pour intégrer portail, coffrets techniques et boîte aux lettres ;

- une clôture de type agricole d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, constituée de pieux de bois et de trois fils de fer répartis ;

- une haie d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage simple torsion d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Coloris :

Les enduits peuvent être notamment choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastelles ou vives.

Les éléments en bois ont une teinte naturelle ou une lasure discrète.

Les éléments métalliques, les portails et les portillons ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011), vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013) pouvant rappeler les éléments de ferronnerie de la façade, garde corps, ou les portes d'entrée et les portes de garage.

Les grillages sont de teinte verte ou grise.

Perçement de mur ancien pour desservir une nouvelle

habitation :

Tout percement réalisé pour la création d'un lot s'accompagne d'un retour du dispositif (dito existant ou d'aspect équivalent) sur 4 mètres minimum à l'intérieur de l'accès.

Ce dispositif ne s'applique pas lorsqu'un portail est créé en bordure de voie.

Article UC-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Coefficient de non imperméabilisation

60%.

Plantations

Les surfaces libres de construction sont plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain. Les arbres sont des arbres de haute tige d'essence forestière et des fruitiers à répartir par moitié, avec au minimum un arbre d'essence forestière.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places. Une dérogation à cette règle sur le nombre ou le positionnement des arbres peut être faite dans le cadre d'un plan paysager de qualité.

Les espaces non affectés au stationnement et aux circulations sont engazonnés et plantés.

Pour les lotissements à usage d'habitations portant sur la création de 5 à 14 logements, 7% de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1m de sol).

Pour les lotissements à usage d'habitation portant sur la création de plus de 15 logements, 10% de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale 12/14 cm.

Pour les ensembles immobiliers à usage d'habitation portant sur une surface de plancher de plus de 1 000 m², 10% de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale 12/14 cm. Cette superficie est d'un seul tenant ou reliée par des cheminements piétonniers. Cet aménagement n'est pas relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais constitue un élément déterminant de la composition urbaine.

Les plantations et les arbres existants sont au maximum maintenus ou remplacés. Les constructions sont implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Il est requis de maintenir ou remplacer les haies et alignements de végétation.

Les jardins existants, généralement en fond de parcelle, sont maintenus et entretenus. Pour les parcelles bâties ou mitoyennes avec les zones naturelles non boisées, leurs limites sont plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et/ou d'arbres de haute tige.

Article UC-6: Stationnement

Stationnement des véhicules

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitations	Logement	Pour les logements de moins de 25 m ² : 1 place par logement Pour les autres logements: 2 places par logement. Pour toute opération de plus de deux logements, il est exigé sur les espaces communs la création d'une place visiteur pour 3 places créées. Dans le cas d'une construction de plus de 20 logements collectifs, le stationnement des résidents est effectué en souterrain ou couvert au rez-de-chaussée du bâtiment avec un traitement architectural de qualité.
	Hébergement	1 place par hébergement
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Au delà de 100m ² de surface de plancher, 2 places par tranche de 100m ²
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 50 m ² de surface de plancher: 1 place + 1 place visiteur. De 51 à 150 m ² de surface de plancher: 2 places + 1 place visiteur. Au-delà de 151 m ² : 1 place supplémentaire par tranche de 100 m ² de surface de plancher + 1 place visiteur.
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre.
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.

Stationnement des cycles et poussettes

Pour toute opération de plus de cinq logements collectifs, une aire réservée au stationnement des cycles et des poussettes est à prévoir. Elle est intégrée à la construction et dotée de points d'ancrage sécurisés. Cet espace est couvert et éclairé, se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et est accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Sa surface est au minimum égale à une place pour deux logements.

Article UC-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Aux dispositions générales s'ajoutent les règles suivantes :

- Pour toutes les constructions nouvelles, la largeur de l'accès est :
 - supérieure ou égale à 4 mètres dès la création d'un logement ;
 - supérieure ou égale à 6 mètres à partir de 5 logements.

Une exception peut être accordée dans le cas d'un accès par un porche ou une porte cochère.

- La distance entre deux accès sur rue est au minimum de 12 mètres.

Des exceptions peuvent néanmoins être autorisées pour des motifs de sécurité ou si la configuration des parcelles rend nécessaire l'adaptation de la règle.

Article UC-8: Desserte par les réseaux

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.



UD1: ZAC DU LARRY

Le territoire de la ZAC du Larry est divisé en cinq secteurs :

UD1ZA: territoire divisé en trois sous-secteurs :

- sous-secteur UD1ZAa ;
- sous-secteur UD1ZAb ;
- sous-secteur UD1ZAc.

UD1ZB: territoire divisé en deux sous-secteurs :

- sous-secteur UD1ZBa ;
- sous-secteur UD1ZBb.

UD1ZC: territoire divisé en deux sous-secteurs :

- sous-secteur UD1ZCa ;
- sous-secteur UD1ZCb.

UD1ZD: territoire divisé en trois sous-secteurs

- sous-secteur UD1ZDa ;
- sous-secteur UD1ZDb ;
- sous-secteur UD1ZDc.

UD1Ze: emprise réservée aux voiries et aux stationnements.

1.1 Secteur UD1ZA

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UD1ZA-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits:

- les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail excepté dans le sous-secteur UD1ZAa2 ;
- les constructions à usage de restauration ;
- les commerces de gros ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les cinémas ;

- les activités industrielles ;
- les entrepôts ;
- les dépôts de déchets, de ferrailles, de véhicules hors d'état de marche et matériaux de démolition ;
- le stationnement des caravanes, maisons mobiles et habitations légères de loisir ;
- l'aménagement de terrain de camping et caravanning ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les exhaussements et affouillements non liés à des travaux ;
- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimension, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions:

- les constructions à usage d'habitation ;
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les constructions à usage de bureau ;
- en cas de sinistre ou de vétusté, pourra être autorisée la reconstruction d'une surface de plancher égale à la superficie détruite et affectée à la même occupation;
- dans le sous-secteur UD1ZAa2: les commerces de détail.

Article UD1ZA-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UD1ZA-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

En dehors du sous-secteur UD1ZAc2: il n'est pas fixé de règle.

Sous-secteur UD1ZAc2: l'emprise au sol des bâtiments autres que ceux affectés à des équipements publics ne peut dépasser 25% de la surface de la parcelle.

2- LA HAUTEUR

Sous-secteurs UD1ZAa, UD1ZAa1, UD1ZAa2, UD1ZAa3

La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure au nombre de niveaux décomptés au-dessus du rez-de-chaussée repéré sur le document graphique. Cette valeur comprend les éventuels combles, attiques ou "maisons sur le toit". Au-dessus de ce nombre de niveaux maximum, seuls sont autorisés les antennes, cheminées, gardes corps, ouvrages techniques...indispensables et de faible emprise.

Sous-secteurs UD1ZAb, UD1ZAb1, UD1ZAc, UD1ZAc1

La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure:

- pour les sous-secteurs UD1ZAb et UD1ZAc: à la hauteur indiquée au document graphique augmentée de 6m dans le cas de constructions ayant des toitures dont la pente moyenne est comprise entre 35° et 70° ;
- pour les sous-secteurs UD1ZAb1 et UD1ZAc1: à la hauteur indiquée au document graphique augmentée de trois mètres dans le cas des parties de constructions ayant des toitures dont la pente moyenne est comprise entre 15° et 45° ;
- à la hauteur indiquée au document graphique dans les autres cas.

La hauteur à l'égout de toit est limitée à la hauteur figurant au document graphique.

Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par la composition architecturale tels que loggias, terrasses, lucarnes etc à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Le traitement en attique peut être autorisé.

Ces dispositions particulières devront conduire à un projet urbain et architectural de qualité.

Au-dessus de la hauteur maximale seuls sont autorisés les antennes, les cheminées, les ouvrages techniques indispensable et de faible emprise.

Sous-secteur UD1ZAc2

La hauteur à l'égout du toit est limitée à 4,50 mètres.

La hauteur du faîtage est limitée à 8 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls sont autorisés des ouvrages indispensable et de faible emprise tels que les cheminées, les locaux techniques de faible hauteur, lucarnes, frontons, chiens assis et autres éléments de décors architecturaux ou tout dispositif nécessaire à l'utilisation des installations liées à la production d'énergie renouvelable, notamment les capteurs solaires.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Servitudes de surplomb :

Sont autorisés :

- les balcons, pour des saillies inférieures ou égales à 80 cm par rapport au nu de la façade et au-delà de 4,80 mètres de hauteur par rapport à la voirie de référence ;
- les corniches pour des saillies inférieures à 45 cm par rapport au nu de la façade.

Alignement imposé :

Lorsqu'un alignement imposé est indiqué au plan de zonage du PLU, les constructions s'implantent sur cet alignement. Celui-ci est déterminé :

- soit par le nu de la façade ;
- soit par le nu des balcons ou des loggias en étages et, s'ils existent, par des murets ou garde-corps en rez de chaussée.

Dans le sous-secteur UD1ZAa3, l'alignement numéroté AL-A1 longeant les voies du tramway côté Sud, est un alignement imposé pour les constructions ; il ne concerne pas les clôtures.

Le long de cet alignement, les règles à respecter sont les suivantes :

- au RDC et au niveau R+1: chaque construction concernée doit respecter l'alignement sur minimum 50% de son linéaire de bâti, en dehors de quoi les retraits sont autorisés, mais pas les avancées ;
- cet alignement ne concerne que le RDC et le niveau R+1 des constructions: A partir du niveau R+2, il est laissé toute liberté de retrait ou d'avancée en porte-à-faux.

Alignement de principe :

Lorsqu'un alignement de principe est mentionné au plan de zonage du PLU, les constructions devront s'implanter sur cet alignement. Un effet de continuité du bâti étant recherché pour les constructions implantées à l'alignement de principe, ce dernier est défini :

- soit par un bâtiment implanté à l'alignement (nu de la façade ou nu des balcons et des loggias) ;
- soit par des annexes implantées à l'alignement (nu de la façade) ;
- soit par l'édification de clôtures implantées à l'alignement.

Seuls des accès pour véhicules, 2 roues, piétons peuvent venir rompre cette continuité. Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en retrait par rapport à la limite de voirie si une composition architecturale le justifie (loggias, terrasses, redents, surplombs, cages d'escaliers,...).

Suivant les indications figurant au plan de zonage du PLU, des constructions en porche sont imposées.

A l'angle de deux voies, les constructions peuvent présenter un pan coupé.

Sous-secteurs UD1ZAa1 et UD1ZAa3

Dans la zone UD1ZAa1 :

L'esprit recherché est «la transparence vers le parc». Aussi, les constructions doivent :

- soit présenter une façade de 30 mètres de longueur maximum face à la place Jean Monet et au boulevard Victor Hugo ;
- soit présenter une façade en rez-de-chaussée avec une partie pleine qui n'excède pas les 2/3 de sa longueur si cette longueur dépasse 30 mètres.

Sous-secteur UD1ZAa3 :

Disposition générale s'appliquant aux constructions non concernées par l'alignement AL-A1: Les constructions et leurs éventuelles annexes sont implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement sur rue et sur emprise publique.

Toutefois, ce retrait est réduit à 3 mètres pour les constructions situées en bordure Nord du tramway.

Sous-secteur UD1ZAb et UD1ZAb1 :

Sous-secteur UD1ZAb :

Les habitations et leurs annexes (y compris les garages) sont implantées :

- soit l'alignement ;
- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Ce retrait est porté à 6 mètres minimum pour les entrées de garage frontales.

Sous-secteur UD1ZAb1 :

Les habitations et leurs annexes (y compris les garages) sont implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement sur rue. Ce retrait est porté à 8 mètres minimum pour les entrées de garage frontales.

Sous-secteurs UD1ZAc et UD1ZAc1 :

Sous-secteur UD1ZAc :

Les habitations et leurs annexes sont implantées à un minimum de 6m par rapport à l'alignement.

Sous-secteur UD1ZAc1 :

Les habitations et leurs annexes (y compris les garages) sont implantées à un minimum de 10m par rapport à l'alignement sur rue.

Sous-secteur UD1ZAc2 :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement ;
- soit au-delà des marges de recul éventuellement indiquées au plan de zonage ;
- soit, à défaut d'indication figurant au plan, en retrait de 5 mètres minimum par rapport à aux voies.

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

Lorsque la construction ne joint pas la limite

séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables sera autorisée.

Au-delà de la bande des 20 mètres, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables est autorisée.

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au droit de la limite séparative ;
- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative du terrain voisin hors ou dans une opération groupée. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

Cependant les constructions sont implantées à un minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives extérieures à la ZAC, lorsque la construction principale préexistante, située en dehors du périmètre de la ZAC est elle même construite à moins de dix mètres de la limite séparative. Des constructions annexes peuvent être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au droit de la limite séparative ;
- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative du terrain voisin. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

Sous-secteur UD1ZAa3 :

Les constructions et leurs éventuelles annexes sont implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Sous-secteur UD1ZAc2 :

Des constructions sont édifiées le long des limites séparatives aux conditions suivantes :

- soit que la construction n'excède pas, dans une bande de 3 mètres de large à compter de la limite séparative, une hauteur de 3,50 mètres à l'égout du toit et une hauteur au faîtage de 5 mètres ;
- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans tous les cas, une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables peut être autorisée.

Une implantation différente peut être admise pour une extension limitée à condition qu'elle ne nuise pas à l'équilibre général des volumes.

Équipements publics ou d'intérêt collectif: il n'est pas fixé de règle.

4 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sous-secteur	Surface de plancher maximale
UD1ZAa, ZAa1, ZAa2	40 000m ²
UD1ZAa3	32 000m ²
UD1ZAb	13 000m ²
UD1ZAb1	7 000m ²
UD1ZAc	2 000m ²
UD1ZAc1	6 000m ²
UD1ZAc2	1 000m ²
TOTAL	101 000m ²

Article UD1ZA-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumes des constructions

Les volumes et l'architecture des constructions tiennent compte du projet d'ensemble et recherchent l'harmonie avec les autres bâtiments. Les parties de constructions à usage exclusif d'aire de stationnement ne peuvent pas dépasser de plus d'un mètre du niveau du sol naturel.

Les constructions ou installations sont adaptées au terrain naturel. Les terrassements sont évités au maximum.

Éléments architecturaux

Pour les habitations, toute architecture étrangère au caractère local est interdite, tels que: le chalet savoyard, le mas provençal, la maison basque, la demeure bretonne, ...

Le style architectural est qualitatif et de type contemporain.

Pour le sous-secteur UD1ZAc2, l'architecture traditionnelle régionale est également autorisée.

Les éléments de type moulures, colonnes, frontons, etc.... sont interdits.

Façades

La modénature des façades est traitée harmonieusement dans les rythmes, le choix des matériaux et des couleurs. Les matériaux de parement sont ceux utilisés dans la région (briques de parement, pierres d'encadrement du Val de Loire).

Dans les sous-secteurs UD1ZAa1, UD1ZAa2, UD1ZAa3, UD1ZAb1 et UD1ZAc1, le revêtement est en brique ou en un autre matériau noble (pierre naturelle, zinc, bois naturel, céramique, bardage métallique), pour au moins 30 % de la façade principale sur rue et un rappel du matériau est fait sur au moins une des autres façades de la construction.

Sous-secteur UD1ZAc2 :

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions sont choisis pour s'intégrer au mieux dans le paysage environnant et en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes. Dans le cas d'utilisation de matériaux ou couleurs non traditionnels, des mesures compensatoires architecturales et/ou paysagères doivent en

atténuer l'impact visuel (volumétrie, plantations formant écran, etc.). Les enduits ne sont pas laissés brut de projection (enduits tyroliens, jetés truelle, etc.), et sont retravaillés de manière à assurer un grain fin et une surface plane sans aspérités.

Porches et auvents

Les porches et auvents doivent être proportionnés à la construction et de faibles dimensions.

Vérandas et loggias

Les vérandas et loggias ne peuvent pas remettre en cause l'ordonnement de la façade et doivent participer à la forme générale de la construction.

Toitures, terrasses et acrotères

Les toitures des constructions s'intègrent harmonieusement à la silhouette de la commune, caractérisée par des toitures à deux, voire plusieurs pentes variant entre 35° et 70°.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les pentes inférieures à 30° dans le cas où la toiture est de forme rectangulaire en plan.

Les toitures à la Mansard sont interdites.

Sous-secteurs UD1ZAa, UD1ZAa1 et UD1ZAa2 :

Les toitures-terrasses couvertes ou non couvertes doivent occuper de 25% à 50% de la toiture.

Sous-secteurs UD1ZAb, UD1ZAc et UD1ZAc1 :

Les toitures terrasses ne peuvent occuper plus de 25% de la toiture. Les toitures 4 pans sont interdites.

Sous-secteur UD1ZAb1 :

Les toitures terrasses doivent occuper de 25 à 50% de la surface de toiture.

Sous-secteur UD1ZAa3 :

- pour les bâtiments à R+3 :

Les toitures terrasses doivent occuper de 25 à 50% de la surface de toiture. Elles peuvent constituer une toiture-jardin à l'usage des attiques ou « maisons sur le toit ».

Les attiques ou les « maisons sur le toit » sont autorisés au niveau R+3. Ils ne comprennent qu'un seul niveau et sont implantés avec un recul minimal de 2m par rapport aux façades de l'immeuble.

Les garde-corps fixes de type garde-corps de sécurité ne possédant ni remplissage en partie basse, ni barreaudage sont interdits en périphérie des toitures terrasses.

- pour les bâtiments à R+2 :

Les toitures sont autorisées, avec combles aménagés au niveau R+2.

En cas de toitures-terrasses, les attiques ou les « maisons sur le toit » sont autorisés au niveau R+2. Ils ne comprennent qu'un seul niveau et sont implantés avec un recul minimal de 2m par rapport aux façades de l'immeuble.

Les garde-corps fixes de type garde-corps de sécurité ne possédant ni remplissage en partie basse, ni barreaudage sont interdits en périphérie des toitures terrasses.

Sous-secteur UD1ZAc2 :

Dans le cas d'une restauration totale de la toiture existante ou d'une construction neuve, ces dernières sont réalisées avec des matériaux traditionnels :

- ardoises de teinte ardoisée de format rectangulaire et de taille maximum 40x24cm ;
- tuiles terre cuite de teinte brun rouge non flammées d'aspect minimum 27 unités au m² à pureau horizontal (format paysage).

Dans le cas d'une restauration partielle de toiture existante ou d'une extension d'habitation, la toiture est réalisée au choix :

- avec l'un des matériaux autorisé dans le cadre d'une construction neuve ;
- avec le matériau de toiture existant ;
- avec des matériaux favorables au développement durable, notamment aux économies d'énergie.

Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

Entrées de lots et clôtures

Les entrées de lots sont traitées comme des éléments d'architecture et de paysage en harmonie avec le site.

Les clôtures sur voie des habitations individuelles ne dépassent pas 2 mètres de hauteur et peuvent être de trois types :

- végétales (haies denses) ;
- grillagées (grillage vert à mailles rigides) doublées d'une haie ;
- maçonnées :
 - par des murs,
 - par des murets, de 1 mètre maximum de hauteur surmontés d'éléments de grilles en ferronneries ou en bois.

Sous-secteur UD1ZAa3 :

Clôtures sur rue et sur domaine public :

Les clôtures sur rue et sur domaine public sont de 4 types :

- mur maçonné plein, finition brique, pierre ou enduits ; hauteur 1,20m ;
- clôture en bois naturel constituée de lattes horizontales d'une hauteur totale comprise entre 1,20 mètre et 1,60 mètre. Ce dispositif peut éventuellement être rehaussé par des poteaux bois d'une hauteur de 60 cm maximum supportant une tringlerie destinée à accueillir des plantes grimpantes ;
- muret surmonté d'une grille d'une hauteur totale maximum d'1,60 mètre ;
- une grille d'une hauteur totale comprise entre 1,20 mètre et 1,60 mètre.

Clôtures en limites séparatives: les clôtures grillagées sont autorisées si elles sont doublées d'une plantation de haie vive.

Sous-secteurs UD1ZAb1, UD1ZAc1, et UD1ZAc2 :

Les clôtures sur rue et sur domaine public sont de 3 types :

- mur maçonné plein, finition brique, pierre ou enduits ; hauteur 1,20 mètre ;
- clôture en bois naturel, constituée de lattes horizontales d'une hauteur totale comprise entre 1,20 mètre et 1,60 mètre. Ce dispositif peut éventuellement être rehaussé par des poteaux bois d'une hauteur de 60cm maximum supportant une tringlerie destinée à accueillir des plantes grimpantes ;
- clôture grillagée sur muret bas, autorisée si elle est doublée d'une plantation de haie vive.

Clôtures en limites séparatives: les clôtures grillagées sont doublées d'une plantation de haie vive.

Annexes et garages

Les annexes et garages sont réalisés dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale. Toutefois les abris de jardin peuvent être réalisés en bois de teinte naturelle.

Extensions

Les extensions d'habitations sont réalisées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Coffrets et autres équipements techniques assimilables

Tous les coffrets et autres équipements techniques (électriques, gaz ...) sont intégrés aux volumes bâtis ou aux clôtures.

Installations pour les ordures ménagères

Les installations nécessaires pour les ordures ménagères sont intégrées aux constructions (locaux principaux, annexes, garages) ou aux clôtures maçonnées.

Article UD1ZA-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les arbres existants sont préservés au maximum s'ils sont sains, remplacés par des sujets équivalents ou d'essence végétale similaire dès qu'ils peuvent s'intégrer à une haie ou une composition d'ensemble. Un relevé détaillé de tous les arbres est joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantation.

Les aires de stationnement collectives sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

En dehors des sous-secteurs UD1ZAa3, UD1ZAb1, UD1ZAc1 et UD1ZAc2 :

Les espaces libres non destinés à la circulation et aux aires de stationnement et de service font l'objet de plantations, à raison d'un arbre pour 100m². La surface restante est engazonnée, mais peut toutefois présenter un caractère minéral, à condition qu'elle constitue un élément valorisant du quartier. Les aménagements de ces espaces résultent d'une composition d'ensemble, de sorte à ne pas reléguer ces aménagements sur des espaces résiduels.

Sous-secteurs UD1ZAa3, UD1ZAb1 :

Dans le but de participer à l'aspect paysager du secteur, les espaces non affectés aux terrasses, aux stationnements et aux circulations strictement nécessaires sont engazonnés et plantés d'arbres de haute tige.

Sous-secteurs UD1ZAc1 et UD1ZAc2 :

Les surfaces libres de construction sont plantées à raison d'un arbre pour 100m² de terrain. Les arbres sont des arbres de haute tige d'essence forestière et des fruitiers à répartir par moitié avec au minimum un arbre d'essence forestière.

Les plantations et arbres existants sont au maximum maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent. Les constructions sont implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Il est requis de maintenir ou remplacer les haies et alignement de végétation.

Les jardins existants, généralement en fond de parcelle, sont maintenus et entretenus.

Article UD1ZA-6: Stationnement

Stationnement des véhicules

Sous-secteur UD1ZAa:

Les places de stationnement, situées en dehors de l'emprise du bâtiment principal sont couvertes ou paysagées.

Sous-secteur UD1ZAb et UD1ZAc:

Les garages isolés ou intégrés aux habitations sont autorisés.

Sous-secteurs UD1ZAa3, UD1ZAb1 et UD1ZAc1 :

Les box isolés sont proscrits, les garages sont intégrés à l'habitation.

Les places de stationnements situées en dehors de l'emprise du bâtiment principal sont paysagées et non-couvertes.

En dehors des sous-secteurs UD1ZAa3, UD1ZAb1, UD1ZAc1 et UD1ZAc2 les normes de stationnement sont les suivantes :

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitations	Logement	Pour les logements de moins de 25 m ² : 1 place par logement Pour les autres logements: 2 places par logement
	Logements collectifs de moins de 6 logements	1 place pour 60m ² de surface de plancher.
	Logements collectifs de plus de 6 logements	1 place pour 60 m ² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement dont 1,2 places minimum en sous-sol.
	Hébergement	1 place pour 3 chambres dont 80% minimum en sous-sol
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	au delà de 100 m ² de surface de plancher, 1 place par tranche de 100 m ²
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
	Cinéma	1 place pour 15 m ² de salle
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.
Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	1 place pour 40m ² de surface de plancher

Pour les sous-secteurs UD1ZAa3, UD1ZAb1, UD1ZAc1 et UD1ZAc2 les normes sont les suivantes :

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitations	Logement individuels	2 places minimum par logement dont un garage fermé intégré à l'habitation
	Logements collectifs de moins de 25m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement
	Logements collectifs de plus de 25m ²	2 places avec un minimum de 1 place par logement en sous-sol
	Hébergement	1 place pour 3 chambres dont 80% minimum en sous-sol
Commerces et activités de service	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé sera adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.
Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	1 place pour 40m ² de surface de plancher

Les places de stationnement, situées en dehors de l'emprise du bâtiment principal sont non-couvertes et paysagées.

Localisation: les stationnements extérieurs sont localisés côté voirie, les parkings extérieurs côté tramway sont interdits.

Les rampes d'accès aux parkings souterrains sont intégrées à la construction. Toutefois, en cas d'accès frontal, une rampe d'accès partiellement à l'air libre est autorisée entre la voirie et la construction, sur une longueur maximale de 8 mètres.

Autres stationnements

Pour toute opération de logements collectifs, une aire réservée au stationnement des cycles et aux poussettes est à prévoir. Elle est impérativement située à RDC et intégrée à la construction. Elle est dotée de points d'ancrage sécurisés. Sa surface est au minimum égale à 1 place pour 2 logements.

Pour toute construction à usage de bureau, une aire fermée et couverte réservée au stationnement des cycles est à prévoir en harmonie avec l'architecture de la construction principale.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article UD1ZA-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies sont adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres sont, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Les opérations de plus de vingt logements individuels isolés ou groupés ne doivent pas être desservies par une voie en impasse.

Article UD1ZA-8: Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée aux réseaux suivants :

- eau potable ;
- assainissement (eaux usées) ;
- électricité.

L'ensemble des réseaux doit être en souterrain et raccordé au réseau principal. Les raccordements aux différents réseaux sont conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques et le règlement d'assainissement d'Orléans Métropole.

Les constructions à usage autre que les habitations individuelles sont raccordées au réseau collectif des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

Les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés de type aire de stationnements collective, voies de circulation privées, etc... font l'objet d'un prétraitement avant de se raccorder au réseau d'assainissement des eaux pluviales.

1.2 Secteur UD1ZB

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UD1ZB-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires aux travaux, à la défense contre les incendies et aux aménagements paysagers ;
- l'exploitation de carrières ;
- les exploitations agricoles et forestières ;
- les terrains de campings, stationnement des caravanes ;
- les constructions à usage de logements ;
- les installations génératrices de fumées, poussières, odeurs ou bruits susceptibles de nuire.

Dans le sous-secteur UD1ZBa2: toutes les constructions sont interdites.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions:

Sous-secteur UD1ZBa :

- bureaux ;
- ouvrages d'utilité publique ou collective de faible emprise.

Sous-secteur UD1ZBa1 :

- bureaux ;
- services dédiés aux activités tertiaires ;
- activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Sous-secteur UD1ZBa2 :

- les aires de stationnement si elles sont entièrement masquées de la RD2020 par des aménagements paysagers.

Sous-secteur UD1ZBb :

- établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ;
- logements de fonction liés aux établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale.

Article UD1ZB-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article UD1ZB-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

Sous-secteur UD1ZBa: l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Sous-secteur UD1ZBa1: l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Sous-secteur UD1ZBb: Il n'est pas fixé de règle.

2- LA HAUTEUR

La hauteur maximale, garde corps compris, est celle indiquée au plan de zonage du PLU. Au-dessus de cette hauteur maximale, seuls sont autorisés, les antennes, les cheminées, les ouvrages techniques, indispensables et de faible emprise.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les constructions sont édifiées à 5 mètres au moins en retrait de la limite des voies existantes ou à créer, ou des emprises publiques. Toutefois,

- en sous-secteur UD1ZBa, les bâtiments peuvent être implantés en limite de zone UD1ZDb1;
- en sous-secteur UD1ZBa1, les bâtiments peuvent être implantés en limite de zone UD1ZBa2.

Les locaux techniques de faible emprise peuvent être implantés en limite de terrain et de voirie.

Cependant, en sous-secteurs UD1ZBa et UD1ZBa1, les annexes et les aires de stockage sont construites avec un recul minimal de 10m par rapport à la voirie et par rapport à la limite de zone du sous-secteur UD1ZDb1 parallèle à la RD2020.

Sous-secteur UD1ZBa :

Pour les terrains mitoyens au sous-secteur UD1ZDb1, les constructions sont disposées de sorte :

- à exploiter au mieux les champs de vision des activités économiques perçus depuis la RD2020 ;
- à s'intégrer au projet paysager de mise en valeur de la zone des abords de la RD2020 détaillé dans le rapport de présentation de la ZAC.

3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions à usage d'activité (commerce, service, bureaux)

Par rapport à la zone d'habitation UD1ZA et aux terrains extérieurs à la ZAC :

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative est au moins égale à 10 mètres.

Dans les autres cas: la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative est au moins égale à 5 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative est supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de ce point du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

4 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sous-secteur	Surface de plancher maximale
UD1ZBa	14 000m ²
UD1ZBa1	26 500m ²
UD1ZBa2	-
UD1ZBd	22 600m ²
TOTAL	63 100m ²

Article UD1ZB-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumes

Les volumes et l'architecture des constructions tiennent compte du projet d'ensemble et recherchent l'harmonie avec les autres bâtiments tertiaires implantés le long de la RD2020, particulièrement en termes de matériaux et de volumétrie.

Éléments architecturaux

L'aspect esthétique des constructions est de type contemporain, de bonne qualité et étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les éléments de type moulures, colonnes, frontons, etc.... sont interdits.

Façades

Les façades sont traitées avec soin, en cohérence avec les autres bâtiments tertiaires implantés le long de la RD2020. Une architecture de bureaux où le métal et le verre peuvent avoir une place importante est recherchée. Les façades, largement vitrées, peuvent par exemple posséder les protections solaires extérieures nécessaires.

Toitures et terrasses

Sous-secteur UD1ZBa1 :

Les toitures sont des toitures terrasses.

Clôtures et entrées de lots

Les entrées de lots sont traitées comme des éléments d'architecture et de paysage en harmonie avec le site.

De façon générale, les clôtures, si elles sont nécessaires, sont constituées de grillages vert ou gris anthracite à mailles rigides, éventuellement doublées d'une haie vive. Elles mesurent au maximum 2 mètres de hauteur.

Sous-secteur UD1ZBa :

En limite du sous-secteur UD1ZDb1, la clôture est seulement constituée d'un grillage à maille rigide vert ou gris anthracite.

Sous-secteur UD1ZBa1 :

Les clôtures sur voie ne dépassent pas 1,50 mètre de hauteur.

Les clôtures végétales (haies denses) sont préconisées; toutefois, d'autres types de clôture peuvent être admis.

Les clôtures de type claustras, canisses, bruyères ou branchages synthétiques sont interdites.

Les clôtures grillagées sont autorisées s'il s'agit de grillage vert ou gris anthracite à mailles rigides impérativement doublé d'une haie vive côté intérieur.

Aires de stockage, annexes

Les aires de stockage sont obligatoirement cachées de la vue du public par des parois opaques de même qualité architecturale que le bâtiment principal ou par une haie vive.

Coffrets et autres équipements techniques assimilables

Tous les coffrets et autres équipements techniques (électriques, gaz...) sont intégrés aux volumes bâtis ou aux clôtures.

Installations pour les ordures ménagères

Les installations nécessaires pour les ordures ménagères sont intégrées aux constructions (locaux principaux, annexes, garages).

Sous-secteur UD1ZBa1

Les installations nécessaires pour les ordures ménagères sont obligatoirement cachées de la vue du public par des parois opaques de même qualité architecturale que le bâtiment principal ou par une haie vive.

Article UD1ZB-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les arbres existants sont préservés au maximum s'ils sont sains, remplacés par des sujets équivalents ou d'essence végétale similaire dès qu'ils peuvent s'intégrer à une haie ou une composition d'ensemble.

Pour les aires de stationnement, au minimum un arbre est planté toutes les 4 places de manière à produire une ambiance paysagère végétale. En cas d'impossibilité technique ou pour répondre à un besoin important de stationnement, un plan paysager d'ensemble peut être fourni proposant des mesures paysagères compensatoires.

Les espaces libres non-destinés à la circulation et aux aires de stationnement et de service font l'objet de plantations, à raison d'un arbre pour 100m². La surface restante est engazonnée, mais peut toutefois présenter un caractère minéral, à condition qu'elle constitue un élément valorisant du quartier.

Les aménagements de ces espaces résultent d'une composition d'ensemble, de sorte à ne pas reléguer ces aménagements sur des espaces résiduels.

Sous-secteur UD1ZBa

L'ensemble des terrains fait l'objet de plantations selon les dispositions qui suivent. Les arbres sont au minimum de section 12/14 cm (circonférence du tronc à 1 mètre du sol).

En espace de transition avec le secteur d'habitation

Une bande boisée dense constituée d'arbres de hauts jets, d'arbres à recéper et d'arbustes, est plantée sur 2 rangs minimum et sur une profondeur de 5 mètres minimum.

En accompagnement des limites parcellaires obliques; voire perpendiculaires à la RD 2020

Un alignement d'arbres de hauts jets est planté :

- de part et d'autre de la limite séparative matérialisée ou non par une clôture et ou une haie ;
- et au-delà des 10 mètres comptés à partir de la limite de zone UD1ZDb1 qui longe la RD2020.

En accompagnement des voiries intérieures

Hormis le long de la voie nouvelle remplaçant la rue du Rosier lorsqu'elle longe la RD2020, la limite parcellaire donnant sur une voirie peut être plantée d'une haie de 2m de hauteur.

En traitement des limites des lots

Une haie de 2 mètres de hauteur, ponctuée de bosquets d'arbres de haute tige, est plantée.

Les bosquets d'arbres peuvent dissimuler des aires de stationnement.

Article UD1ZB-6: Stationnement

Stationnement des véhicules

Le stationnement est assuré en dehors de la voirie du domaine public et soustrait au maximum de la vue du public.

Des voies de dégagement, nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules de service, du personnel, des fournisseurs et des visiteurs, sont prévues à l'intérieur des lots.

Les aires de stationnement sont harmonieusement réparties et traitées de manière paysagère.

Les places de stationnement situées en dehors de l'emprise du bâtiment principal, ne sont pas couvertes et sont paysagées.

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitations	Logement	2 places par logement
Commerces et activités de service	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 60 m ² de surface de plancher
	Restauration	minimum 1 place de stationnement par tranche de 8 m ² de salle
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 40 m ² de surface de plancher construite
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé sera adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement
Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	1 place minimum pour 40 m ² de surface de plancher construite avec un maximum de 1 place pour 25 m ² . Sous-secteurs UD1ZBa et UD1ZBa1: les stationnements seront obligatoirement réalisés pour partie en sous-sol ou en semi-enterrés, au minimum sous l'emprise des constructions. Les places complémentaires pourront être réalisées en surface.

Stationnement des cycles

Sous-secteurs UD1ZBa et UD1ZBa1 :

Une ou plusieurs aires réservées au stationnement des cycles sont à prévoir. Elles sont situées à rez-de-chaussée et couvertes, sont pré-équipées de dispositifs de fixation de type arceaux à vélos.

Pour chaque construction, il est demandé au minimum 30 places de stationnement cycle par immeuble de bureau.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article UD1ZB-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies sont adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse de longueur supérieure à 50 mètres sont aménagées, dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies publiques sont réalisées par l'aménageur,

conformément aux documents graphiques. A l'intérieur des îlots, des voies de distribution peuvent desservir les parcelles. Les principes d'accès aux sous-secteurs depuis les voies principales ou secondaires figurent au plan de zonage du PLU.

Article UD1ZA-8: Desserte par les réseaux

Tout terrain sera raccordé aux réseaux suivants :

- eau potable ;
- assainissement (eaux usées, eau pluviales) ;
- électricité.

L'ensemble des réseaux doit être en souterrain et raccordé au réseau principal.

Les raccordements aux différents réseaux sont conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le raccordement à ces réseaux est obligatoire pour toute construction qui nécessite un branchement dans les catégories de réseaux réalisées.

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques et le règlement d'assainissement d'Orléans Métropole.

Les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés de type aire de stationnements collective, voies de circulation privées, etc. font l'objet d'un prétraitement avant de se raccorder au réseau d'assainissement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise à un prétraitement approprié par un dispositif individuel, avant branchement sur le réseau collectif d'assainissement.

1.3 Secteur UD1ZC

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UD1ZC-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires aux travaux ;
- l'exploitation de carrières ;
- les terrains aménagés en vue du stationnement de caravanes, les terrains de camping ;
- les constructions à caractère provisoire ou précaire à l'exception de celles nécessaires au chantier ;
- les aires de stockage ou dépôts à ciel ouvert ;
- les installations classées soumises à autorisation ;
- les installations génératrices de fumées, poussières, odeurs, bruits susceptibles de nuire.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions:

- les bureaux ;
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les aires de stationnement ;
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics ;
- les ouvrages d'utilité publique ou collectif de faible emprise tels que transformateur...

Article UD1ZC-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UD1ZC-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

2- LA HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure au nombre de niveaux décompté au-dessus du rez-de-chaussée, repéré sur le document graphique. Cette valeur comprend les éventuels combles et attiques.

Au-dessus de ce nombre de niveaux maximal, seuls sont autorisés les antennes, les cheminées, les garde-corps, et les ouvrages techniques, indispensables et de faible emprise.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les constructions sont édifiées à 5 mètres au moins en retrait de la limite des voies existantes ou à créer. Toutefois, elles peuvent être implantées en limite de la zone UD1ZDb1.

3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux terrains voisins occupés par des habitations, situées à l'intérieur de la ZAC: tout point du bâtiment observe une distance supérieure ou égale à la hauteur maximale du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Par rapport aux terrains voisins occupés par des habitations, situées à l'extérieur de la ZAC, tout point du bâtiment observe une distance supérieure ou égale à la hauteur maximale du bâtiment avec un minimum de 10 mètres.

En limite du secteur UD1ZBa1, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à conditions que leur hauteur n'excède pas 6,50 mètres au droit de la limite séparative.

4 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sous-secteur	Surface de plancher maximale
UD1ZCa	3 700m ²
UD1ZCb	11 600m ²
TOTAL	15 300m ²

Article UD1ZC-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumes

Les volumes et l'architecture des constructions tiennent compte du projet d'ensemble et recherchent l'harmonie avec les autres bâtiments. Les parties de constructions à usage exclusif d'aire de stationnement ne peuvent pas dépasser de plus de un mètre du niveau du sol naturel.

Éléments architecturaux

L'aspect esthétique des constructions est de bonne qualité et est étudiée de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage. Il est notamment en rapport avec l'aspect esthétique des zones de logements et d'activités économiques riveraines.

Façades

La modénature des façades est traitée harmonieusement dans les rythmes, le choix des matériaux et des couleurs.

Les matériaux de parement sont ceux utilisés dans la région (briques de parement, pierres d'encadrement du Val de Loire).

Les enduits respectent les teintes du terroir.

Toitures

Les toitures des constructions s'intègrent

harmonieusement à la silhouette de la commune, caractérisée par des toitures à deux, voire plusieurs pentes variant entre 35° et 70°.

Les toitures contemporaines sont autorisées mais ne doivent en aucune manière être employées sans justification ni accompagnement architectural.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Porches et auvents

Les porches et auvents sont proportionnés à la construction et de faible dimension.

Vérandas et loggias

Les vérandas et loggias ne remettent pas en cause l'ordonnancement de la façade et participent à la forme générale de la construction.

Entrées de lots et clôtures

Les entrées de lots sont traitées comme des éléments d'architecture et de paysage en harmonie avec le site.

Dans le sous-secteur UD1ZCa :

Les clôtures sur rue et sur domaine public sont de 3 types :

- mur maçonné plein, finition brique, pierre ou enduits; hauteur 1,20 mètre ;
- clôtures en bois naturel, constituée de lattes horizontales d'une hauteur totale comprise entre 1,20 mètre et 1,60 mètre ;
- clôture grillagée doublée d'une plantation de haie vive.

Les clôtures grillagées en limites séparatives sont autorisées si elles sont doublées d'une plantation de haie vive.

Annexes et garages

Les annexes et garages sont réalisés dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Coffrets et autres équipements techniques assimilables

Tous les coffrets et autres équipements techniques (électriques, gaz ...) sont intégrés aux volumes bâtis ou aux clôtures.

Installations pour les ordures ménagères

Les installations nécessaires pour les ordures ménagères sont intégrées aux constructions (locaux principaux, annexes, garages) ou aux clôtures maçonnées.

Article UD1ZC-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les arbres existants sont préservés au maximum s'ils sont sains, remplacés par des sujets équivalents ou d'essence végétale similaire dès qu'ils peuvent s'intégrer à une haie ou une composition d'ensemble. Un relevé détaillé de tous les arbres est joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantation.

Pour les aires de stationnement, au minimum un arbre est planté toutes les 4 places de manière à produire une ambiance paysagère végétale. En cas d'impossibilité technique ou pour répondre à un besoin important de stationnement, un plan paysager d'ensemble peut être fourni proposant des mesures paysagères compensatoires.

Les espaces libres non destinés à la circulation et aux aires de stationnement et de service font l'objet de plantations, à raison d'un arbre pour 100m². La surface restante est engazonnée mais peut toutefois présenter un caractère minéral à condition qu'elle constitue un élément valorisant du quartier. Les aménagements de ces espaces résultent d'une composition d'ensemble, de sorte à ne pas reléguer ces aménagements sur des espaces résiduels.

Sous-secteur UD1ZCa :

La limite parcellaire donnant sur le sous-secteur UD1ZBa est plantée d'une haie de 2 mètres de hauteur, ponctuée de bosquets d'arbres de haute tige. Les arbres doivent être au minimum de section 12/14 cm (circonférence du tronc à 1mètre du sol).

En espace de transition avec le secteur d'habitation UD1ZAb, une bande boisée dense constituée d'arbres de hauts jets, d'arbres à recéper et d'arbustes, est plantée sur deux rangs minimum et sur une profondeur de 5 mètres environ.

Article UD1ZC-6: Stationnement

Le stationnement est assuré en dehors de la voirie du domaine public et soustrait au maximum de la vue du public.

Des voies de dégagement, nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules de service, du personnel, des fournisseurs et des visiteurs, sont prévues à l'intérieur des lots.

Les aires de stationnement sont harmonieusement réparties et traitées de manière paysagère.

Les places de stationnement situées en dehors de l'emprise du bâtiment principal ne sont pas couvertes et seront paysagées.

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Commerces et activités de service	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 40m ² de surface de plancher construite.
Équipements publics d'intérêt collectif	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place minimum par lit ou pour 60m ² de surface de plancher construite.
Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	1 place minimum pour 40m ² de surface de plancher construite dont 30% en sous-sol.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article UD1ZC-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Les dimensions de la voirie sont prévues selon les principes figurant aux documents graphiques.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies sont adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres, sont, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Les opérations de plus de vingt logements individuels isolés ou groupés ne peuvent pas être desservies par une voie en impasse.

La desserte de la ZAC est assurée par les voies principales et secondaires figurant aux documents graphiques du PLU. Des voies de distribution internes peuvent compléter le réseau de voirie à la suite du découpage des grands îlots d'aménagement. Les principes d'accès aux sous-secteurs depuis les voies principales ou secondaires figurent au plan de zonage du PLU.

Article UD1ZC-8: Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée aux réseaux suivants :

- eau potable ;
- assainissement (eaux usées) ;
- électricité.

L'ensemble des réseaux doit être en souterrain et raccordé au réseau principal.

Les raccordements aux différents réseaux doivent être conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques et le règlement d'assainissement d'Orléans Métropole.

Les constructions à usage autre que les habitations individuelles sont raccordées au réseau collectif des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

Les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés de type aire de stationnements collective, voies de circulation privées, etc... font l'objet d'un prétraitement avant de se raccorder au réseau d'assainissement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié par un dispositif individuel, avant branchement au réseau collectif d'assainissement.

1.4 Secteur UD1ZD

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UD1ZD-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits:

- toutes les constructions à l'exception de celles autorisées.

Dans le sous-secteur UD1ZDb1: toutes les constructions.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions:

- établissements d'intérêt collectif et services publics ;
- logements liés à la surveillance et à la sécurité des équipements ;
- les ouvrages d'utilité publique ou collective de faible emprise tel que transformateurs, jeux d'enfants... ;
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires à la réalisation du tramway.

En outre, dans le sous-secteur UD1ZDc1, les constructions à usage d'habitation sont admises ainsi que les constructions et installations pour des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Article UD1ZD-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article UD1ZD-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

2- LA HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions ne peut être supérieure :

- à la hauteur indiquée au document graphique augmentée de six mètres dans le cas de constructions ayant des toitures dont la pente moyenne est comprise entre 35° et 70° et dans le cas de constructions ayant des toitures à la Mansard ;
- à la hauteur indiquée au document graphique dans les autres cas.

La hauteur à l'égout du toit est limitée à la hauteur figurant au document graphique. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par la composition architecturale, tels que (loggias, terrasses, retraits, lucarnes, etc...) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction. Le traitement en attique peut être autorisé.

Ces dispositions particulières doivent conduire à un projet urbain et architectural de qualité.

Au-dessus de la hauteur maximale, seuls peuvent être autorisés les antennes, les cheminées et les ouvrages techniques, indispensables et de faible emprise.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée

horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

A l'angle de deux voies, les constructions peuvent présenter un pan coupé.

Servitudes de surplomb :

Sont autorisés :

- les balcons, pour des saillies inférieures ou égales à 80 cm par rapport au nu de la façade, et au-delà de 4,80 mètres de hauteur par rapport à la voirie de référence ;
- les corniches pour des saillies inférieures à 45 cm par rapport au nu de la façade.

Sous-secteur UD1ZDc1 :

Les constructions et leurs éventuelles annexes sont implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement sur rue ou sur emprise publique.

Toutefois, ce retrait est réduit à 3 mètres pour les constructions situées en bordure nord du tramway.

A l'angle de deux voies, les constructions peuvent présenter un pan coupé.

Servitudes de surplomb :

Sont autorisés :

- les balcons, pour des saillies inférieures ou égales à 80 cm par rapport au nu de la façade, et au-delà de 4,80 mètres de hauteur par rapport à la voirie de référence ;
- les corniches pour des saillies inférieures à 45 cm par rapport au nu de la façade.

3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, l'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée.

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Une tolérance de 2 mètres supplémentaire pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables peut être autorisée.

Au-delà de la bande des 20 mètres de profondeur, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Une tolérance de 2 mètres supplémentaire pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables peut être autorisée.

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à l'une conditions suivantes :

- soit que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au droit de la limite séparative ;
- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative du terrain voisin hors ou dans une opération groupée. La construction sera alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

Sous-secteur UD1ZDc1

Les constructions et leurs éventuelles annexes sont implantées en retrait de 8m minimum par rapport aux limites séparatives.

4 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sous-secteur	Surface de plancher maximale
UD1ZDa	1 500m ²
UD1ZDb	2 000m ²
UD1ZDc	11 000m ²
UD1ZDc1	8 000m ²
TOTAL	22 500m ²

Article UD1ZD-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumes

Les volumes et l'architecture des constructions tiennent compte du projet d'ensemble et recherchent l'harmonie avec les autres bâtiments.

Éléments architecturaux

L'aspect esthétique des constructions est de bonne qualité et est étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage. Les ouvrages techniques font partie de la composition volumétrique d'ensemble.

Façades

La modénature des façades est traitée harmonieusement dans les rythmes, le choix des matériaux et des couleurs.

Sous-secteur UD1ZDc1 :

Le revêtement est en briques ou en un autre matériau noble pour au moins 30% de la façade sur rue.

Les éléments de type moulures, colonnes, frontons, etc... sont interdits.

Porches et auvents

Les porches et auvents sont proportionnés à la construction et de faible dimension.

Vérandas et loggias

Les vérandas et loggias ne remettent pas en cause l'ordonnancement de la façade et participent à la forme générale de la construction.

Coffrets, autres équipements techniques assimilables

Tous les coffrets et autres équipements techniques (électriques, gaz...) sont intégrés aux volumes bâtis ou aux clôtures.

Installations pour les ordures ménagères

Les installations nécessaires pour les ordures ménagères sont intégrées aux constructions (locaux principaux, annexes, garages) ou aux clôtures maçonnées.

Toitures et terrasses

Sous-secteur UD1ZDc1

- pour les bâtiments à R+3 :

Les toitures terrasses sont autorisées. Les attiques ou les "maisons sur le toit" sont autorisés au niveau R+3 et ne comprennent qu'un seul niveau. Ils sont implantés avec un recul périphérique minimal de 2 mètres par rapport aux façades de l'immeuble.

Les garde-corps fixes de type garde-corps de sécurité ne possédant ni remplissage en partie basse ni barreaudage sont interdits en périphéries des toitures terrasses.

- pour les bâtiments à R+2 :

Les toitures sont autorisées avec combles aménagés au niveau R+2. Les attiques ou "maisons sur le toit" sont également autorisés et ne comprennent qu'un seul niveau. Ils sont implantés avec un recul périphérique minimal de 2 mètres par rapport aux façades de l'immeuble.

Les garde-corps fixes de type garde-corps de sécurité ne possédant ni remplissage en partie basse ni barreaudage sont interdits en périphéries des toitures terrasses.

Clôtures

Sous-secteur UD1ZDc1

Les clôtures, si elles sont nécessaires, sont traitées comme des éléments d'architecture et de paysage en harmonie avec celles des logements voisins.

Les clôtures sur rue et sur domaine public sont de 4 types :

- mur maçonné plein, finition brique, pierre ou enduits; hauteur 1,20 mètre ;
- clôture en bois naturel constituée de lattes horizontales d'une hauteur totale comprise entre 1,20 mètre et 1,60 mètre. Ce dispositif peut éventuellement être rehaussé par des poteaux bois d'une hauteur de 60cm maximum supportant une tringlerie destinée à accueillir des plantes grimpantes ;
- muret surmonté d'une grille d'une hauteur totale maximum d'1,60 mètre ;

- une grille d'une hauteur totale comprise entre 1,20 mètre et 1,60 mètre.

Clôtures en limites séparatives: clôtures grillagées doublées d'une plantation de haie vive.

Article UD1ZD-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les arbres existants sont préservés au maximum s'ils sont sains; remplacés par des sujets équivalents ou d'essence végétale similaire dès qu'ils peuvent s'intégrer à une haie ou une composition d'ensemble. Un relevé détaillé de tous les arbres est joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantation.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour la zone UDZDc1, les aires de stationnement, sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Sous-secteur UD1ZDb:

Chaque espace vert public fait l'objet d'un projet paysager (coulée verte, parc urbain...), en particulier en ce qui concerne la zone UD1ZDb1 au niveau de la zone d'activités et du passage dénivelé du tramway et de la piste cyclable.

Article UD1ZD-6: Stationnement

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitation	Logement individuels	2 places minimum par logement dont un garage fermé intégré à l'habitation
	Logements collectifs de moins de 25m ²	1 place pour 50m ² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement
	Logements collectifs de plus de 25m ²	2 places avec un minimum de 1 place par logement en sous-sol
	Hébergement	1 place pour 3 chambres dont 80% minimum en sous-sol
Commerces et activités de service	activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 60m ² de surface de plancher
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé sera adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement

Pour toute opération de logements collectifs ; une aire réservée au stationnement des cycles et aux poussettes est à prévoir. Elle est impérativement située à rez-de-chaussée et intégrée à la construction. Elle est dotée de points d'ancrage sécurisés. Sa surface est au minimum égale à 1 place pour 2 logements.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article UD1ZD-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les accès directs à la RD2020, autres que ceux prévus et figurant au plan de zonage du PLU sont interdits.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies sont adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Article UD1ZD-8: Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée aux réseaux suivants:

- eau potable ;
- assainissement (eaux usées / eaux pluviales) ;
- électricité.

L'ensemble des réseaux doivent être en souterrain et raccordé au réseau principal. Les raccordements aux différents réseaux sont conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques et le règlement d'assainissement d'Orléans Métropole.

Les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés de type aire de stationnements collective, voies de circulation privées, etc... font l'objet d'un prétraitement avant de se raccorder au réseau d'assainissement des eaux pluviales.

15 Secteur UD1e

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UD1e-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités,

destinations et sous-destinations interdits:

- toute forme de construction ou d'installation à l'exception de celles autorisées.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions:

- les locaux et installations techniques de faible emprise, les réseaux de distribution ;
- les ouvrages d'utilité publique ou collective participant à la vie de quartier ou de la commune (abris, signalétique...);
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement du tramway.

Article UD1e-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UD1e-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

2- LA HAUTEUR

Sans objet.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

4 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UD1e-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet.

Article UD1e-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Sans objet.

Article UD1e-6: Stationnement

Sans objet.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article UD1e-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Voiries

L'emprise de principe des voiries principales et secondaires est indiquée aux documents graphiques PLU.

Les voies principales sont répertoriées à la lettre A sur le plan de zonage du PLU. Elles permettent la traversée ainsi que la desserte intérieure du quartier.

Les voies secondaires sont répertoriées à la lettre B sur le plan de zonage du PLU. Elles servent de voies de distribution du nouveau quartier du Larry.

Des voies tertiaires, non figurées au plan de zonage du PLU, desservent les différents lots.

Des giratoires paysagés, tels qu'indiqués au plan, doivent permettre de ralentir et de réguler la circulation de la voie principale NO-SE, ainsi que d'orienter le trafic automobile de la ZAC.

Des alignements d'arbres et des plantations locales sont également prévus aux documents graphiques.

Stationnement

Les places de stationnement sont localisées sur les voies répertoriées A et B au plan de zonage du PLU.

Le cheminement du tramway

Une 2^e station de tramway est envisagée, située à l'articulation entre d'une part les zones de logements UD1ZAa3 et UD1ZAb1 et d'autre part les zones d'activités tertiaires UD1ZBa et UDZBa1.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Les tracés indicatifs des itinéraires cyclables, et les piquages indicatifs de cheminements piétonniers, sont mentionnés au plan de zonage du PLU; ceux hors voirie figurent notamment au projet paysager de la coulée verte.

Article UD1e-8: Desserte par les réseaux

Sans objet.



UD2: ZAC des Aulnaies

La zone UD2 correspond au périmètre de la ZAC des AULNAIES.

La zone UD2 est divisée en sous-secteurs :

- **UD2ZA** : comprend le sous-secteur UD2ZAa, localisé le long de la RD 2020 et de la route de Bourges, qui comporte des indications spécifiques en matière d'alignement, de traitement paysager, de stationnement ;
- **UD2ZB**

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UD2-1 : Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les dépôts de déchets, de ferrailles, de véhicules hors d'état de marche et matériaux de démolition ;
- le stationnement des caravanes, maisons mobiles et habitations légères de loisir ;
- l'aménagement de terrain de camping et caravanning ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les exhaussements et affouillements non liés à des travaux de construction, d'infrastructures ou d'aménagement pour une activité de loisir ;
- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimension, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :

- l'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, classés ou non, peuvent être admis à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
- les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire ;

- la construction d'annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20m² d'emprise au sol supplémentaire ;
- les installations classées sous les conditions particulières suivantes:
 - les dépôts d'hydrocarbures doivent être destinés à la distribution de détail de carburants automobiles, à la consommation domestique ou nécessaires à l'activité de l'établissement ;
 - les installations génératrices de fumées, poussières, odeurs ou bruits susceptibles de nuire aux zones d'habitat doivent être pourvues d'installations qui éliminent ces nuisances ;
- en cas de sinistre ou de vétusté, pourra être autorisée la reconstruction d'une surface de plancher égale à la superficie détruite et affectée à la même occupation.

Article UD2-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UD2-3 : Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut pas dépasser 75% de la superficie de la parcelle.

L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics, parapublics, d'intérêt général n'est pas réglementée.

Pour les reconstructions de bâtiments existants autorisés à l'article 1 et dont l'emprise dépasse celle fixée au paragraphe ci-dessus, l'emprise au sol sera au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

2- LA HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le sous-secteur UD2ZB :

- pour les constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 30° et 70°: 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'égout du toit ;
- 12 mètres pour les autres constructions.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps ajourés, etc...

EXCEPTIONS

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

La reconstruction de bâtiments existants d'une hauteur supérieure peut éventuellement être autorisée jusqu'à la hauteur préexistante, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées en retrait de la voie ouverte à la circulation automobile de 5 mètres minimum.

Dans le sous-secteur UD2ZB :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques ;
- soit en limite des voies privées ;
- soit en retrait de 5 mètres minimum.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées en cas de reconstruction sur place ou lorsque des constructions déjà édifiées sur la parcelle ou sur l'une des deux parcelles situées de part et d'autre de la parcelle concernée ne sont pas déjà implantées conformément au paragraphe ci-dessus.

Des éléments annexes de faible taille (notamment un local poubelles...) peuvent être implantés à l'alignement s'ils participent à la mise en valeur paysagère du site.

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc.;
- aux reconstructions à l'identique;
- aux équipements publics.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport à la zone UC :

Tout point du bâtiment doit observer une distance supérieure ou égale à 10 mètres par rapport à la zone d'habitation.

Implantations des constructions dans la zone UD2 :

Dans le sous-secteur UD2ZA :

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, cette règle peut être supprimée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu).

Dans le sous-secteur UD2ZB :

- sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être édifiées en bordure des limites séparatives.

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieure à 3 mètres ;

- au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessus, la distance de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Toutefois, des constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. Dans ce cas, la construction est possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

Implantation des extensions et annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU :

- soit en limite séparative si la construction n'excède

pas 3.50 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faitage ;

- soit en retrait si la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$).

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc. ;

- aux reconstructions à l'identique ;

- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication.

Équipements publics ou d'intérêt collectif: il n'est pas fixé de règle.

Article UD2-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

Les toitures terrasses seront prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comportent une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

Façades

Les constructions présentent une simplicité de formes et de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les matériaux apparents en façade sont choisis et mis en oeuvre de sorte qu'ils puissent conserver durablement un aspect satisfaisant.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions sont choisis pour s'intégrer au mieux dans le paysage environnant.

Dans le cas d'utilisation de matériaux ou couleurs non traditionnels, des mesures compensatoires architecturales et/ou paysagères devront en atténuer l'impact visuel (volumétrie, plantations formant écran...).

Les transformateurs, installations techniques (climatisation, éoliennes...) sont intégrés au volume

des bâtiments ou masqués par des dispositifs spécifiques.

Menuiseries

Une harmonie des couleurs est recherchée entre les différents éléments de menuiseries.

Clôtures

L'entrée des parcelles à vocation économique doit être soignée. Ainsi, les éléments techniques (boîtes aux lettres, coffrets électriques...) doivent au maximum être intégrés à l'entrée principale, par exemple par le biais d'un "mur technique".

La continuité en façade sur rue est recherchée dans le traitement des clôtures qui seront constituées au choix :

- d'une grille ou d'un grillage de couleur vert foncé, gris, noir ou blanc d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Ce dispositif est au maximum implanté en retrait dans la parcelle pour permettre, sur rue, la plantation d'une haie paysagère ;

- d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres ;

- d'un mur technique plein enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80 mètre pour permettre l'intégration des éléments techniques.

Les portails et portillons sont métalliques, de couleur vert foncé, gris, noire ou blanc, à barreaudage simple.

L'emploi de clôtures de type "fil barbelé" ou de clôtures électriques est interdit sauf en cas de nécessité de clôture sécuritaire liée au type d'activité.

Les clôtures en limite séparative sont constituées au choix:

- d'un grillage métallique à torsion d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

- d'un grillage à treillis soudés d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

- d'une grille d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

- d'une haie paysagère d'essences locales, en privilégiant les essences pollinifères et mellifères.

Les clôtures en limite séparative situées en bordure d'une zone d'habitation ou d'une parcelle comprenant une construction à usage d'habitation seront être constituées au choix:

- d'un mur plein d'une hauteur de 1,80 mètre maximum enduit sur les deux faces ;

- de l'un des dispositifs autorisés en limite séparative dans le reste de la zone.

Extensions d'habitations

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont réalisées dans les mêmes teintes et matériaux que l'habitation d'origine.

Annexes

Les annexes (abris de jardin, garages, pergolas...) sont construites :

- en bois de couleur naturelle ou peint dans les mêmes couleurs que les menuiseries extérieures de la construction principale ;
- en maçonnerie dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Pour les pergolas, l'emploi de métal est autorisé. La teinte est choisie parmi celles autorisées pour les menuiseries.

Elles s'intègrent au mieux à leur environnement.

Les toitures des annexes peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Article UD2-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les obligations imposées dans cet article s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux réhabilitations de bâtiments existants.

Les surfaces non imperméabilisées sont traitées de manière à créer une ambiance paysagère et de manière à intégrer les bâtiments dans leur environnement. Ainsi, il est planté un arbre de haute tige pour 100 m² libre de construction et le reste de la surface est engazonnée.

Pour les aires de stationnement, au minimum un arbre est planté toutes les 4 places de manière à produire une ambiance paysagère végétale. En cas d'impossibilité technique ou pour répondre à un besoin important de stationnement, un plan paysager d'ensemble peut être fourni proposant des mesures paysagères compensatoires.

Les places de stationnement pour partie perméable sont privilégiées.



Les noues peuvent être végétalisées.

Article UD2-6: Stationnement

Stationnement des véhicules:

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	De 0 à 100m ² de surface de plancher: 10 places de stationnement minimum ; Au delà de 100m ² de surface de plancher, 2 places supplémentaires par tranche de 100m ²
	Restauration	Minimum 1 place de stationnement par tranche de 8m ² de salle
	Commerce de gros	Un nombre de places de stationnement suffisant est créé par le pétitionnaire en rapport avec les besoins générés par son activité. A cela s'ajoutent les places de stationnement nécessaire pour le personnel.
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 50m ² de surface de plancher: 1 place + 1 place visiteur De 51 à 150m ² de surface de plancher: 2 places + 1 place visiteur Au-delà de 151m ² : 1 place supplémentaire par tranche de 100m ² de surface de plancher + 1 place visiteur
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre. À cela s'ajoutent les places de stationnement nécessaire pour le personnel.
	Cinéma	1 place pour 15 m ² de salle.
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.
Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	De 0 à 50m ² de surface de plancher: 1 place ; De 51 à 150m ² de surface de plancher: 2 places ; Au-delà de 151m ² : 1 place supplémentaire par tranche de 100m ² de surface de plancher. De plus, il est exigé sur les espaces communs la création d'une place visiteur pour 3 places créées.
	Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires centre de congrès et exposition	1 place pour 8m ² de surface de plancher.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article UD2-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Article UD2-8: Desserte par les réseaux

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.



UD3: ZAC du Moulin

Le territoire de la ZAC du Moulin est divisé en trois secteurs :

- UD3ZA ;
- UD3ZB ;
- UD3ZC.

1.1 Secteur UD3ZA

Le secteur UD3ZA est divisé en trois sous-secteurs :

- UD3ZAa: terrains situés entre la rue de Châteauroux, la rue Jacques CHARLES et la grande courbe du boulevard DUHAMEL DU MONCEAU ;
- UD3ZAb: terrains situés à l'intérieur du boulevard DUHAMEL DU MONCEAU ainsi que ceux situés entre les parties rectilignes du boulevard DUHAMEL DU MONCEAU et le tramway ;
- UD3ZAc: partie de terrain compris entre la petite courbe du boulevard DUHAMEL DU MONCEAU et le tramway.

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UD3ZA-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail ;
- les constructions à usage d'habitation exceptée celles autorisées dans le paragraphe ci-dessous ;
- les constructions à usage de restauration ;
- les commerces de gros ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les cinémas ;
- les entrepôts ;
- les dépôts de toute nature s'ils ne sont pas disposés dans des enceintes prévues à cet effet ;
- le stationnement des caravanes, maisons mobiles et habitations légères de loisir ;
- l'aménagement de terrain de camping et caravanning ;
- les constructions à caractère provisoire ou précaire à l'exception de celles nécessaires au chantier ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les exhaussements et affouillements non liés à des travaux, à la défense contre les incendies et aux aménagements paysagers ;

- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimension, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :

- les logements liés à l'exploitation la surveillance et la sécurité des établissements ;
- les commerces et les services liés à l'activité de la zone ;
- les installations classées ou génératrices de fumées, poussières, odeurs ou bruits quand elles sont :
 - soit absolument nécessaires à des activités technologiques de pointe ;
 - soit annexes par rapport à l'activité principale de l'établissement ;
 - soit nécessaires aux besoins domestiques des usagers de la zone.

Ces installations ne peuvent être admises que si elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec la proximité des habitations et avec le caractère du secteur à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'installation soit elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances engendrées soient prises par leur fonctionnement ;

- les ouvrages d'utilité publique ou collective de faible emprise tel que transformateurs...

Article UD3ZA-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UD3ZA-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 35% de la surface de la parcelle.

2- LA HAUTEUR

La hauteur maximale est indiquée au plan de zonage en nombre de niveaux pour les constructions type bureaux, logements, etc... et en hauteur à l'acrotère pour des constructions de type stockage.

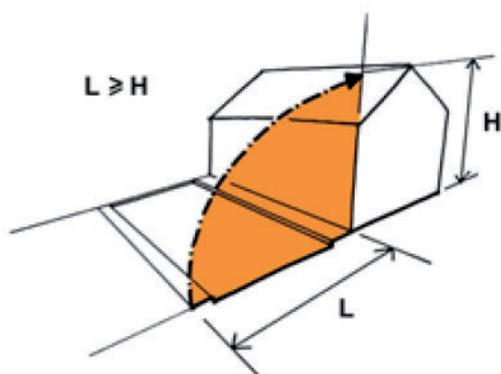
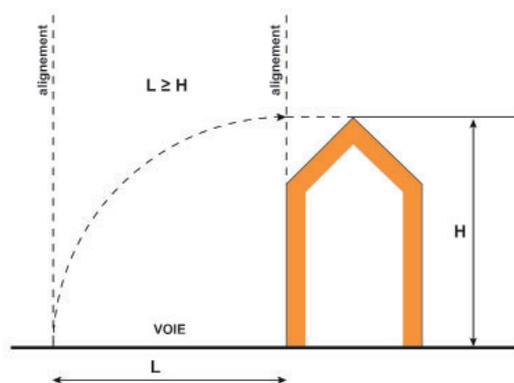
Au-dessus de cette hauteur maximum, seuls peuvent être autorisés les antennes, les cheminées, les garde-corps, les ouvrages techniques... indispensables et de faible emprise.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



Le long de la limite des voies de circulation automobile et pour les parcelles situées en bordure de la ligne du tramway et des voies piétons/cycles les constructions doivent respecter les distances d'implantation de 4 mètres figurant au plan.

Implantation par rapport à la rue de Châteauroux

Dans le sous-secteur UD3ZAa, les constructions situées en bordure de la rue de Châteauroux doivent respecter un recul de 27 mètres par rapport à l'axe de cette voie.

Cette zone de recul par rapport à la voirie de desserte interne ou par rapport à la rue de Châteauroux est à dominante plantée et ne peut recevoir aucun emplacement de stationnement.

Implantation par rapport aux limites latérales

Le recul des constructions par rapport aux limites latérales du domaine public de l'axe vert est de 4 mètres. Cette zone est à dominante plantée et ne peut recevoir aucun emplacement de stationnement.

Échappées visuelles

En sous-secteurs UD3ZAa et UD3ZAc, les constructions sont implantées de manière à libérer des échappées visuelles suivant les axes rayonnants mentionnés au plan de zonage, de manière à exploiter au mieux les champs de vision depuis la voie de desserte interne vers l'extérieur et le tramway depuis la rue de Châteauroux vers l'intérieur de la ZAC.

Sous-secteur UD3ZAa

Lorsqu'un alignement est indiqué au plan de zonage, les constructions sont édifiées à l'implantation de principe sur au moins 30% de la longueur de la construction. Des retraits partiels peuvent être admis.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative est égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

4 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sous-secteur	Surface de plancher maximale
UD3ZAa	48 000m ²
UD3ZAb	39 500m ²
UD3ZAc	6 000m ²
TOTAL	93 500m ²

Article UD3ZA-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets sont conçus de manière à privilégier la création d'animations de façades et d'ouvertures sur l'axe vert ou sur la rue de Châteauroux.

Clôtures, entrées et limites de lots

Les entrées de lots sont traitées comme des éléments d'architecture de paysage en harmonie avec le site.

De façon générale, les clôtures, si elles sont nécessaires, sont constituées d'une haie vive et éventuellement doublées de grillages verts à mailles rigides.

En bordure de l'axe vert, les clôtures ne sont pas souhaitables. Dans le cas où une protection s'avèrerait nécessaire, seule une clôture grillagée à maille rigide de couleur verte non doublée d'une haie vive est autorisée.

Positionnement des bâtiments

Les constructions situées en bordure de l'axe vert s'implantent conformément aux prescriptions indiquées au cahier des charges architecturales et paysagères.

Déchets

Les installations nécessaires pour les déchets sont intégrées aux constructions.

Accessoires techniques

Les coffrets de coupure et d'alimentation en bordure de voie sont intégrés à un élément maçonné dont le détail doit figurer au permis de construire.

Article UD3ZA-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Réglementation commune à toutes les parcelles

Un plan de plantation est fourni au dossier de demande de permis de construire.

Dans chaque parcelle, 20% au moins de la superficie totale du terrain est traitée en espace vert. Dans l'espace vert sont exclus :

- bâtiments (y compris avec toitures végétalisées) ;
- surfaces minérales (parking, voiries carrossables, piétonnes, terrasses...) quel que soit le revêtement ;
- locaux techniques sauf s'ils sont complètement recouverts par la végétation et intégrés dans le sol (émergence de 1 mètre maximum par rapport à la cote moyenne du terrain naturel de la parcelle).

Les limites de parcelles sont plantées par :

- une haie vive de part et d'autre de la limite séparative de deux parcelles contigües ;
- une haie vive de 4 mètres de largeur avec des arbres répartis aléatoirement pour :
- limites avec des parcelles extérieures à la ZAC ;
- limites avec la voirie avec chemin piétons ou cyclables ;
- limite avec le tramway ;
- limite avec d'autres espaces publics à l'exception de l'axe vert et de la rue de Châteauroux.

Pour 4 places de parking un arbre de haute tige est à planter.

Les parkings sont isolés visuellement des espaces publics par une haie.

Les espèces végétales plantées respectent prioritairement les palettes végétales définies dans le cahier des charges architecturales et paysagères.

Tous les espaces laissés libres sont végétalisés et/ou engazonnés.

Un arbre pour 200m² de terrain doit être planté comme indiqué au cahier des charges architecturales et paysagères.

Frange boisée dans le sous-secteur UD3ZAa

Un minimum de 27 mètres de large à partir de l'axe médian de la rue de Châteauroux doit être conservé en boisement. Tout aménagement de stationnement y est interdit.

Sous-secteur UD3ZAb en bordure de l'axe vert (passage Galilée)

Dans une bande de 4 mètres à partir de la limite de la parcelle longeant l'axe vert, tout aménagement de stationnement est interdit. L'espace ainsi défini est constitué d'arbres et de couvre-sols conformément à la règle décrite dans le cahier des charges architecturales et paysagères.

Tout dépôt, modelé de terrain qui nuirait à la transparence de la bande arborée sont interdits.

Les haies longeant les limites séparatives entre les parcelles s'arrêtent à la limite du domaine public.

Article UD3ZA-6: Stationnement

Stationnement des véhicules

Des voies de dégagement, nécessaires aux manoeuvres et aux stationnements des véhicules de service, du personnel, des fournisseurs et des visiteurs sont prévus à l'intérieur des lots.

Les aires de stationnement sont harmonieusement réparties et traitées de manière paysagère.

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Commerces et activités de service	Artisanat	1 place pour 100m ² de surface de plancher
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.
Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires	Activité industrielle	1 place pour 100m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place pour 50m ² de surface de plancher

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article UD3ZA-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour la protection du boisement, aucun accès supplémentaire ne peut se faire directement depuis la rue de Châteauroux.

Voirie

À l'intérieur des îlots, des voies de distribution peuvent desservir les parcelles. Les principes d'accès aux sous-secteurs depuis les voies principales figurent au plan de zonage.

Article UD3ZA-8: Desserte par les réseaux

Toute construction ou installation nouvelle est raccordée aux réseaux suivants :

- eau potable ;
- assainissement (eaux usées) ;
- électricité basse tension ;
- télécommunications.

L'ensemble des réseaux doit être en souterrain et raccordé au réseau principal. Les raccordements aux différents réseaux doivent être conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le raccordement à ces réseaux est obligatoire pour toute construction.

L'installation doit en outre permettre le branchement immédiat ou ultérieur au gaz ou à un réseau câblé.

Toute construction nouvelle est raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques et le règlement d'assainissement d'Orléans Métropole.

Les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés de type aire de stationnements collectifs, voies de circulation privée... font l'objet d'un prétraitement avant de se raccorder au réseau d'assainissement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux résiduaires et d'extinction est soumise à un prétraitement approprié par un dispositif individuel, avant branchement sur le réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées industrielles et les eaux de refroidissement sont soumises à un prétraitement approprié.

1.2 Secteur UD3ZB

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UD3ZB-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires aux travaux, à la défense contre les incendies et aux aménagements paysagers ;
- l'exploitation de carrières ;
- les constructions à caractère provisoire ou précaire à l'exception de celles nécessaires au chantier ;
- les terrains de campings, stationnement des caravanes ;
- les constructions à usage de logements ;
- les dépôts de matériaux de toute nature s'ils ne sont pas disposés dans les enceintes prévues à cet effet.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :

- les logements liés à l'exploitation la surveillance et

la sécurité des établissements ;

- les logements liés à l'exploitation la surveillance et la sécurité des établissements ;
- les commerces et les services liés à l'activité de la zone ;
- les installations classées ou génératrices de fumées, poussières, odeurs ou bruits quand elles sont :
 - soit absolument nécessaire à des activités technologiques de pointe ;
 - soit annexes par rapport à l'activité principale de l'établissement ;
 - soit nécessaires aux besoins domestiques des usagers de la zone.

Ces installations ne peuvent être admises que si elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec la proximité des habitations et avec le caractère du secteur à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'installation soit elle-même peu nuisante, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances engendrées soient prises par leur fonctionnement ;

- les ouvrages d'utilité publique ou collective de faible emprise tel que transformateurs...

Article UD3ZB-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UD3ZB-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

Habitations: néant.

Bâtiments d'activités économiques, équipements: l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

2- LA HAUTEUR

Dans le secteur UD3ZBa, la hauteur maximale

est indiquée au plan de zonage en nombre de niveaux pour les constructions de type bureaux, etc... et en hauteur à l'acrotère pour des constructions de type stockage et production ou en hauteur au faitage pour des constructions de type logement.

Pour les logements du secteur UD3ZBb, la hauteur maximale des constructions indiquée au plan de zonage est celle au faitage. Au-dessus de la hauteur maximale, seuls peuvent être autorisés les antennes, les cheminées, les garde-corps, les ouvrages techniques... indispensables et de faible emprise.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Les bâtiments d'activité sont édifiés à 4 mètres au moins en retrait de la limite du domaine public et des voies.

Les bâtiments à usage d'habitation peuvent s'implanter en bordure de voie.

Un effet de continuité du bâti étant recherché pour les constructions, ce dernier est défini :

- soit par un bâtiment implanté en bordure de voie (nu de la façade ou le nu des balcons et des loggias) ;
- soit par des annexes implantées en bordure de voie (nu de la façade) ;
- soit par l'édification de clôtures implantées en bordure de voie. Seuls des accès pour véhicules, 2 roues, piétons peuvent venir rompre cette continuité.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en retrait par rapport à la limite de voirie, si une composition architecturale le justifie.

À l'angle de deux voies, les constructions peuvent présenter un pan coupé.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous-secteur UD3ZBb (Habitations)

Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de la bordure de la voie, l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée. Lorsque la construction ne joint pas la limite

séparative pour tout point du bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une tolérance de deux mètres supplémentaires pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables peut être autorisée.

Au-delà de la bande des 20 mètres de profondeur, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative est au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables peut être autorisée.

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au droit de la limite séparative ;
- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative du terrain voisin. La construction sera alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

Sous-secteur UD3ZBa (Bâtiments d'activités économiques, équipements, habitations)

Par rapport aux terrains voisins occupés par des habitations, situées à l'extérieur de la ZAC, tout point du bâtiment observer une distance supérieure ou égale à la hauteur maximale du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Dans les autres cas, la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative est égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Sur les terrains bordant la rue du Moulin, les constructions sont implantées de manière à libérer des échappées visuelles de la rue vers l'intérieur de l'îlot UD3ZBa, et à éviter l'effet de «murs rideaux» sur la totalité de la rue.

4 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sous-secteur	Surface de plancher maximale
UD3ZBa	10 000m ²
UD3ZBb	3 900m ²
TOTAL	13 900m ²

Article UD3ZB-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sous-secteur UD3ZBa

Clôtures, entrées de lots et limites de lots

Les entrées de lots sont traitées comme des éléments d'architecture et de paysage en harmonie avec le site. De façon générale, les clôtures, si elles sont nécessaires, sont constituées d'une haie vive et éventuellement doublées de grillages verts à mailles rigides.

Installations pour les déchets

Les installations nécessaires pour les déchets sont intégrées aux constructions.

Coffrets d'alimentation

Les coffrets de coupure et d'alimentation en bordure de voie sont intégrés à un élément maçonné dont le détail figure au permis de construire.

Sous-secteur UD3ZBb

Façades

Les matériaux apparents en façade sont choisis et mis en œuvre de sorte qu'ils puissent conserver durablement un aspect satisfaisant.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées à condition que les matériaux d'étanchéité ne demeurent pas apparents. Elles sont recouvertes de dalles ou de gravillonnages.

Les toitures à pente unique sont autorisées.

Ouvertures

Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent dans le plan de toiture sans saillie et qu'ils présentent des proportions plus hautes que larges.

Les lucarnes sont autorisées. Les chiens assis sont interdits.

Clôtures en limite du domaine public

La construction d'une clôture de haie vive est obligatoire. Les coffrets de branchement seront intégrés dans un élément maçonné et devront figurer au permis de construire.

Clôtures en limite séparative

Elles n'excèdent pas 2 mètres de hauteur. Elles peuvent être constituées de murets, de grilles ou grillage, ou d'une combinaison de ces dispositifs. Les haies vives ou tout autre élément végétal peuvent doubler ces clôtures.

Article UD3ZB-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Ce secteur divisé possède une réglementation très différente selon la vocation finale des parcelles.

RÈGLEMENTATION APPLICABLE AUX SOUS-SECTEURS UD3ZBa DANS LE CAS OU LES TERRAINS SONT OCCUPÉS PAR DES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS :

Un plan de plantation accompagnant le dossier de demande de permis de construire doit être produit pour chaque parcelle. Dans chaque parcelle, 25% au moins de la superficie totale du terrain est traitée en espace vert. Dans l'espace vert sont exclus :

- bâtiments, y compris avec toitures végétalisées ;
- surfaces minérales (parkings, voiries carrossables et piétonnes, terrasses...) quel qu'en soit leur revêtement ;
- locaux techniques, sauf s'ils sont complètement recouverts par la végétation et intégrés dans le sol (émergence de 1 mètre maximum par rapport à la côte moyenne du terrain naturel de la parcelle).

Les limites des parcelles sont plantées :

- de haie vive de part et d'autre de la limite séparative de deux parcelles contigües ;
- de haie vive de 4 mètres de largeur avec des arbres répartis aléatoirement (voir le cahier des charges architecturales et paysagères) ;
- limites avec des parcelles extérieures à la Z.A.C. ;
- limite avec la voirie avec chemin piétons ou cyclable ;
- limite avec le tramway.

Pour quatre places de parking, un arbre tige est à planter. Les espèces végétales plantées doivent respecter prioritairement les palettes végétales définies dans le cahier des charges architecturales et paysagères.

Tous les espaces laissés libres sont végétalisés et/ou engazonnés.

Un arbre pour 200 m² de terrain est planté (en plus des arbres liés aux parkings).

RÉGLEMENTATION APPLICABLE AUX SOUS-SECTEURS UD3ZBa ET UD3ZBb DANS LE CAS OU LES TERRAINS SONT OCCUPÉS PAR DES HABITATIONS :

Un arbre pour 200 m² de terrain est planté.

Tous les espaces laissés libres sont végétalisés et engazonnés. Dans le cas où le bâti n'est pas en bordure de voie, une haie vive est plantée pour marquer la séparation des domaines privé et public. Entre les parcelles privées une haie vive ou taillée est plantée. Les espaces plantés respectent le cahier des charges architecturales et paysagères,

Article UD3ZB-6: Stationnement

Stationnement des véhicules

Des voies de dégagement, nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules de service, du personnel, des fournisseurs et des visiteurs, sont prévues à l'intérieur des lots.

Les aires de stationnement sont harmonieusement réparties et traitées de manière paysagère.

Nombre de stationnement à réaliser :

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitation	Logement	Pour les logements: 2 places dont une couverte. Pour toute opération de plus de 2 logements, il est exigé sur les espaces communs la création d'une place supplémentaire pour 3 places créées (places dites "visiteurs").
Commerces et activités de service	Artisanat	1 place pour 100m ² de surface de plancher construite.
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50m ² de surface de plancher construite.
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement
Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires	Activité industrielle	1 place pour 100m ² de surface de plancher construite.
	Bureau	1 place pour 50m ² de surface de plancher construite.
	Entrepôt	1 place pour 100m ² de surface de plancher construite.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article UD3ZB-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Les dimensions de la voie sont prévues selon les principes figurant aux documents graphiques. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies sont adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres, sont dans leur partie terminale aménagées de façon à permettre

aux véhicules de faire demi-tour aisément. Des voies de distribution internes peuvent compléter le réseau de voirie à la suite du découpage des îlots d'aménagement. Les principes d'accès aux secteurs depuis les voies principales figurent au plan de zonage.

Article UD3ZB-8: Desserte par les réseaux

Tout terrain est raccordé aux réseaux suivants :

- eau potable ;
- assainissement (eaux usées/eaux pluviales) ;
- électricité basse tension ;
- télécommunication.

L'ensemble des réseaux doit être en souterrain et raccordé au réseau principal. Les raccordements aux différents réseaux doivent être conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur. Le raccordement à ces réseaux est obligatoire pour toute construction. L'installation doit en outre, permettre le branchement immédiat ou ultérieur du gaz ou d'un réseau câblé.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques et le règlement d'assainissement d'Orléans Métropole.

Les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés de type aire de stationnements collective, voies de circulation privées, etc... font l'objet d'un prétraitement avant de se raccorder au réseau d'assainissement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux résiduaires et d'extinction est soumise à un prétraitement approprié par un dispositif individuel, avant branchement sur le réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées industrielles et les eaux de refroidissement sont soumises à un prétraitement approprié.

1.3 Secteur UD3ZC

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UD3ZC-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires aux travaux, à la défense contre les incendies et aux aménagements paysagers ;
- l'exploitation de carrières ;
- les constructions à caractère provisoire ou précaire à l'exception de celles nécessaires au chantier ;
- les terrains de camping, le stationnement des caravanes ;
- les dépôts de matériaux de toute nature s'ils ne sont pas disposés dans les enceintes prévues à cet effet.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les parcs de stationnement, les locaux divers dans la mesure où ils sont nécessaires à l'activité des équipements publics ;
- les espaces verts...

Article UD3ZC-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UD3ZC-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.

2- LA HAUTEUR

Sans objet.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

4 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sous-secteur	Surface de plancher maximale
UD3ZC	1 800m ²

Article UD3ZC-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature sont aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages environnants.

Article UD3ZC-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Article UD3ZC-6: Stationnement

Néant. Toutefois, le nombre de places de stationnement est défini au fur et à mesure de l'usage du bâtiment.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article UD3ZC-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour la protection du boisement, aucun accès supplémentaire ne peut se faire directement depuis la rue de Châteauroux.

Voirie

A l'intérieur des îlots, des voies de distribution peuvent desservir les parcelles. Les principes d'accès aux sous-secteurs depuis les voies principales figurent au plan de zonage.

Article UD3ZC-8: Desserte par les réseaux

Tout terrain est raccordé aux réseaux suivants :

- eau potable ;
- assainissement (eaux usées/eaux pluviales) ;
- électricité basse tension ;
- télécommunications.

L'ensemble des réseaux doit être en souterrain et raccordé au réseau principal.

Les raccordements aux différents réseaux doivent être conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur. Le raccordement à ces réseaux est obligatoire pour toute construction.

L'installation doit en outre, permettre le branchement immédiat ou ultérieur du gaz ou d'un réseau câblé.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques et le règlement d'assainissement d'Orléans Métropole

Les eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés de type aire de stationnements collectifs, voies de circulation privées, etc... font l'objet d'un prétraitement avant de se raccorder au réseau d'assainissement des eaux pluviales.

L'évacuation des eaux résiduaires et d'extinction est soumise à un prétraitement approprié par un dispositif individuel, avant branchement sur le réseau collectif d'assainissement,

Les eaux usées industrielles et les eaux de refroidissement sont soumises à un prétraitement approprié.

1.4 Secteur UD3EP

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UD3EP-1 : Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- toutes formes de constructions ou d'installations à l'exception de celles autorisées dans le paragraphe ci-dessous.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :

- les locaux et installations techniques de faible emprise, les réseaux de distribution ;
- les ouvrages d'utilité publique ou collective participant à la vie de quartier ou de la Commune (abris, signalétique...);
- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement du tramway.

Article UD3EP-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UD3EP-3 : Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

2- LA HAUTEUR

Sans objet.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Implantations des constructions par rapport aux

limites séparatives

Sans objet.

4 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Article UD3EP-4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet.

Article UD3EP-5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Sans objet.

Article UD3EP-6 : Stationnement

Les places de stationnement situées sur les espaces publics sont banalisées.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article UD3EP-7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

Des coupes transversales de principe jointes au cahier des charges architecturales et paysagères sur les principaux axes structurants donnent la répartition et la disposition des éléments composant les voies publiques (chaussée, aire de stationnement, trottoirs plantés ou non plantés).

Cheminements piétons et pistes cyclables

Des cheminements piétons et pistes cyclables hors voirie sont indiqués suivant des tracés de principe dans les espaces publics.

Autres espaces publics

Des places, placettes, aménagements particuliers à l'intersection ou à la confluence de certaines voies et dont l'emprise est déterminée feront l'objet d'études plus précises lors de la phase dite traduction opérationnelle du PAZ.

Article UD3ZC-8 : Desserte par les réseaux

Sans objet.



La zone UE

La zone UE comporte un sous-secteur UEa dédiée au PIG du centre de permis de conduire.

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UE-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- toute forme de construction ou d'installation à l'exception de celles autorisées.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés :

- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les campings et les caravanings ;
- les aires de jeux et de sport ;
- les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourront être implantés dans d'autres lieux tels que pylônes, poste de transformation...

Dans le sous-secteur UEa: les équipements publics liés au centre de permis de conduire y compris le logement nécessaire au fonctionnement de l'équipement et les protections phoniques nécessaires.

Article UE-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UE-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient.

Pour les zones inondables, cette réglementation est complétée par les prescriptions du PPRI selon

le niveau d'aléa et la nature d'occupation des sols.

2- LA HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est de 18 mètres.

Dans le sous-secteur UEa: la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.

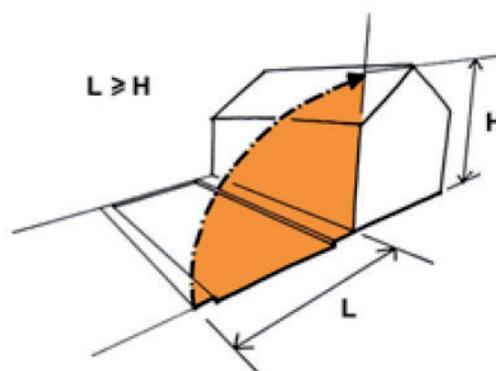
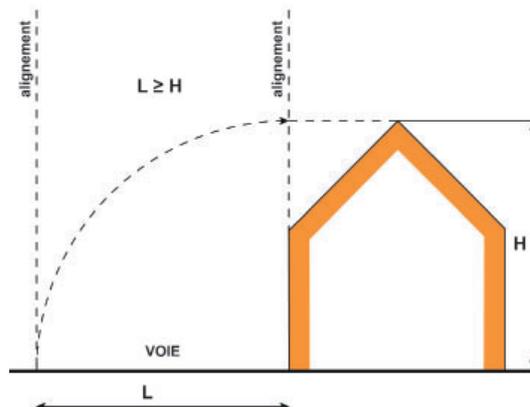
3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait de la voie ouverte à la circulation automobile de 5 mètres minimum.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées en cas de reconstruction sur place ou lorsque des constructions déjà édifiées sur la parcelle ou sur l'une des deux parcelles situées de part et d'autre de la parcelle concernée ne sont pas déjà implantées conformément au paragraphe ci-dessus.



La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc... ;
- aux reconstructions à l'identique.

Dans le sous-secteur UEa :

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe de la voie et à 5 mètres de l'alignement.

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Une implantation différente peut être admise pour une extension limitée à condition qu'elle ne nuise pas à l'équilibre général des volumes.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur une profondeur de 20 mètres maximum à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en bordure des limites séparatives. Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, la distance de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Au-delà des 20 mètres à partir de l'alignement, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Dans tous les cas, une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables peut être autorisée.

Indépendamment des règles applicables à chaque zone et secteur, des constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 mètres avec une hauteur maximale de 8

mètres au faîtage ;

- soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

Une implantation différente pourra être admise pour une extension limitée à condition qu'elle ne nuise pas à l'équilibre des volumes.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que châteaux d'eau... ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication.

Sous-secteur UEa

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres. Cette distance peut être réduite à 2 mètres pour les abris de jardin.

Toutefois, l'implantation d'une construction en limite séparative est autorisée s'il existe déjà une construction édifiée en limite de séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

Article UE-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les abris de jardin sont en bois de couleur naturelle et s'intègrent au mieux à leur environnement. Ils sont au maximum non visibles depuis l'espace public.

Sous-secteur UEa :

Volume de la construction

Les plans des constructions présentent une forme simple.

Toitures

Les toitures sont à 2 pans avec une pente minimum de 35° sur au moins 60% de l'emprise au sol du bâtiment. Elles sont en ardoises naturelles.

Façades

Les façades des constructions visibles de la rue Paulin Labarre et des habitations riveraines du secteur présentent un aspect soigné. Les parois et enduits extérieurs se rapprochent en aspect et en teinte des matériaux traditionnels de la région. Les bardages en bois naturel sont autorisés.

Article UE-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Coefficient de non imperméabilisation de pleine terre

Dans le sous-secteur UEa : 35%.

Plantations

Dans le sous-secteur UEa: la plantation d'écran de verdure peut être exigée. Les plantations sont réalisées selon le schéma de principe annexé au règlement.

Article UE-6 : Stationnements

Toute opération de plus de deux logements comporte une place pour deux logements.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article UE-7: Desserte par les voies publiques ou privées

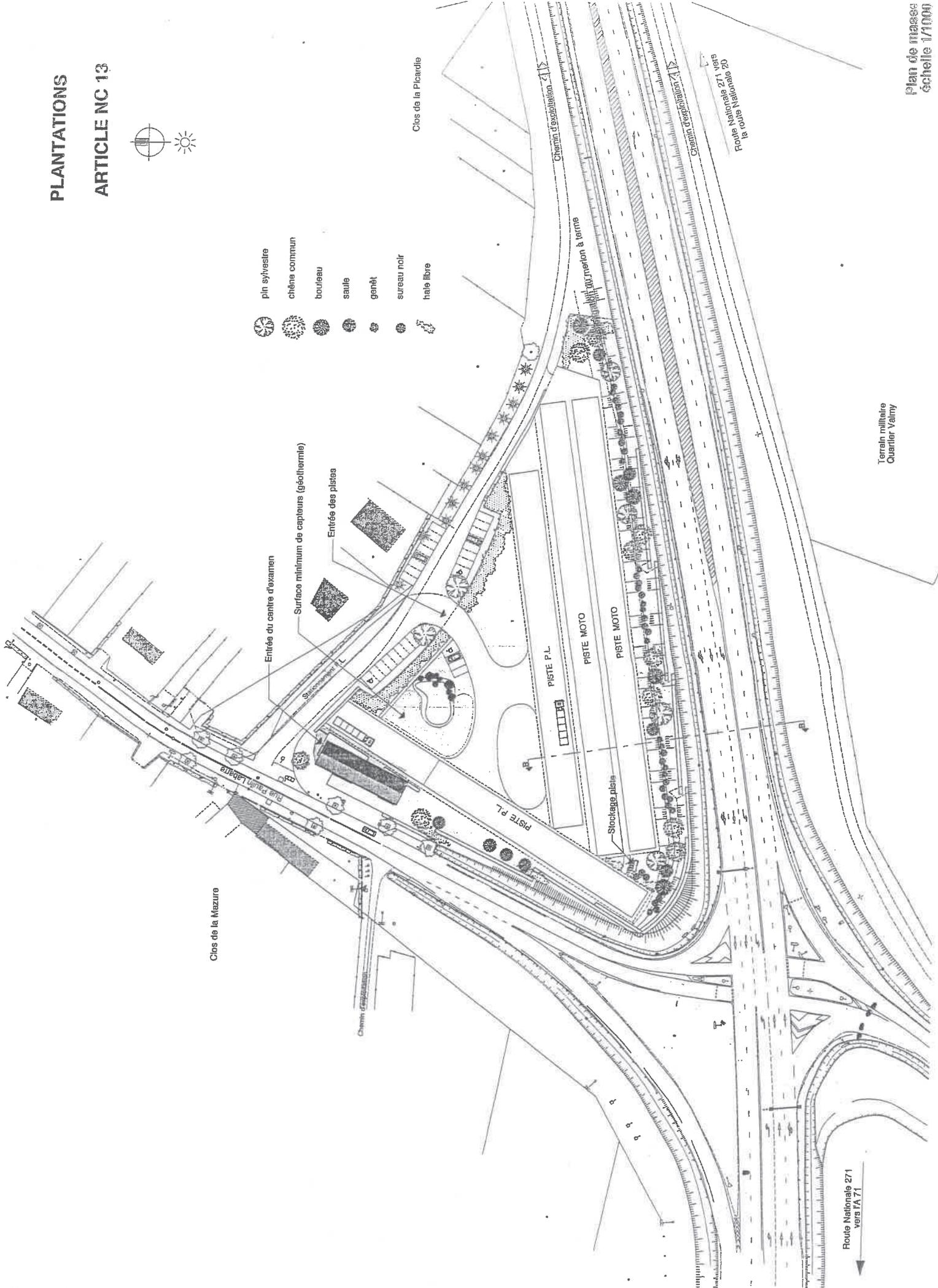
Voir règles applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Article UE-8: Desserte par les réseaux

Voir règles applicables à l'ensemble des zones urbaines.

PLANTATIONS

ARTICLE NC 13



- pin sylvestre
- chêne commun
- bouleau
- saulé
- genêt
- sureau noir
- haie libre

Terrain militaire
Quartier Valmy

Route Nationale 271
vers l'A 71

Plan de masse
échelle 1/1000



La zone UF

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UF-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits: toute forme de construction ou d'installation à l'exception de celles autorisées.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions:

- les constructions à usage d'habitat adapté pour les gens du voyage ;
- le stationnement des caravanes dans la limite de deux caravanes par unité foncière.

Article UF-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Le secteur est destiné à un programme de locatif social d'habitat adapté pour les gens du voyage.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UF-3: Volumétrie et implantation des constructions

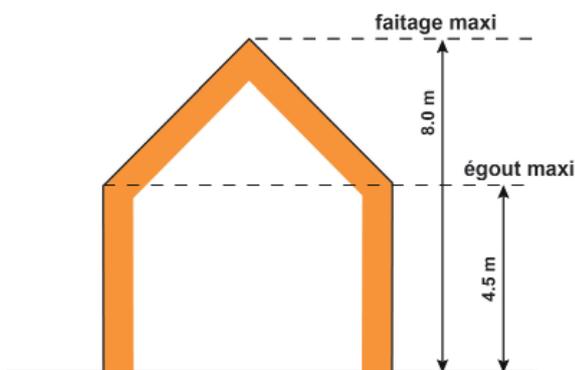
1- L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut pas dépasser 25% de la surface de la parcelle.

2- LA HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- 8 mètres au faîtage ;
- 4,50 mètres à l'égout du toit.



3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

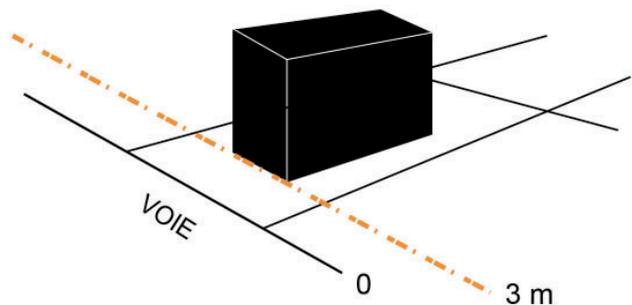
Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées

Les constructions sont édifiées en retrait de 3 mètres minimum de la voie.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc.;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

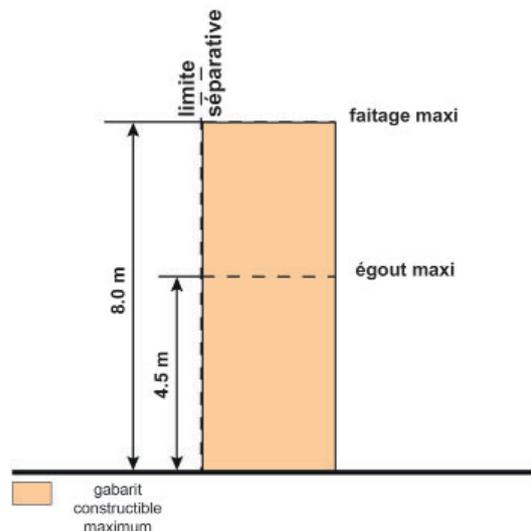
implantation en retrait

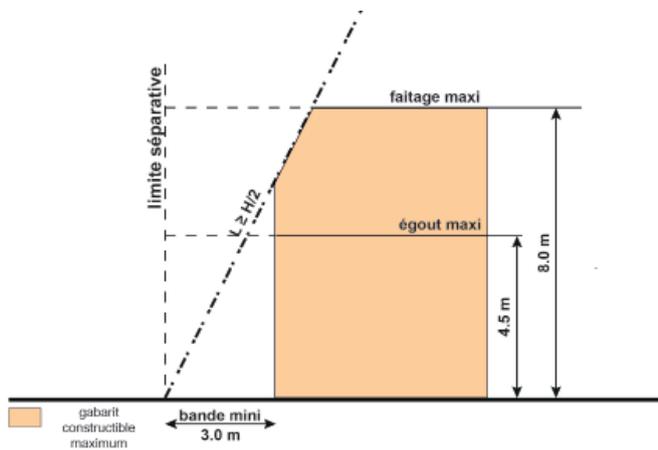


Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait: dans ce cas, la distance horizontale du bâtiment (débords de toit inclus) au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.





Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc.;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication ;
- aux abris de jardin si leur hauteur est inférieure à 3 mètres ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UF-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation présentent une toiture à 2 pans entre 40 et 45°.

Dans le cas d'une restauration totale de la toiture existante ou d'une construction neuve, ces dernières sont réalisées avec des matériaux traditionnels :

- ardoises de teinte ardoisée de format rectangulaire et de taille maximum 40x24cm ;
- tuiles terre cuite de teinte brun rouge non flammées d'aspect minimum 27 unités au m² à pureau horizontal (format paysage).

Dans le cas d'une restauration partielle de toiture existante ou d'une extension d'habitation, la toiture est réalisée au choix :

- avec l'un des matériaux autorisés pour une construction neuve ;
- avec des matériaux favorables au développement durable, notamment aux économies d'énergie.

Façades

Les façades reçoivent un traitement permettant

aux bâtiments de s'intégrer au maximum à l'environnement dans lequel ils s'insèrent en utilisant des teintes et des matériaux déjà présents sur les constructions de la zone.

Pour les murs, l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit (briques creuses, agglomérés, ...); ils reçoivent une finition (enduit, bardage, ...).

L'enduit fini gratté, grésé ou brossé constitue l'essentiel des revêtements de façades. Il est réalisé sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle ou tout autre fantaisie incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Pour les constructions traditionnelles, le revêtement de façade est d'une tonalité neutre. Les enduits sont notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

Une seule teinte d'enduit est autorisée par construction. Toutefois, une seconde teinte d'enduit pourra être autorisée afin de souligner un élément architectural remarquable (notamment une lucarne, une entrée...).

En cas d'utilisation d'un bardage en bois, celui-ci est en bois naturel.

Les percements de façades sont organisés dans un souci d'unité et de hiérarchie n'excluant pas la diversité.

D'une manière générale et en particulier sur une même façade, une harmonie des types d'ouvertures et leur organisation est recherchée.

Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, les ouvertures sont en majorité plus hautes que larges.

Les ouvertures de type "hublot" ou demi-lune sont interdites.

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture. Leurs dimensions et leurs nombres sont proportionnés avec le volume de la toiture.

Volets

Les volets battants et coulissants en matière PVC sont interdits.

L'usage de volets battants est à privilégier. Ces volets sont lasurés ou peints (voir teintes autorisées pour les menuiseries) et sans écharpe.

Les volets coulissants peuvent également être employés.

Lorsque les baies sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage sont installés à

l'intérieur de la construction.

Modénatures

Les éléments de modénatures ne faisant pas référence à l'architecture traditionnelle locale sont interdits (notamment les colonnes ou les frontons).

Annexes

Les annexes (abris de jardin, garages, pergolas...) s'intègrent au mieux à leur environnement. Elles sont construites :

- en bois naturel ou peint dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ;
- en maçonnerie dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Pour les pergolas, l'emploi de métal est autorisé. La teinte est choisie parmi celles autorisées pour les menuiseries.

Les toitures des annexes peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Vérandas

Les vérandas présentent un aspect le plus léger et le plus transparent possible.

Les vérandas réalisées en ossature métallique sont vitrées jusqu'à l'égout de toiture afin de leur conférer le maximum de transparence.

Elles peuvent recevoir un soubassement limité à 40 cm de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque la véranda est implantée le long d'une limite séparative. Dans ce cas, la véranda est fermée par un mur ou panneau plein le long de la limite.

Menuiseries

Les peintures des menuiseries ne seront pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Les huisseries ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011).

Les portes d'entrée, portails, portillons et portes de garage sont unis et ont une teinte choisie dans la liste ci-dessus à laquelle s'ajoutent les couleurs suivantes: vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013).

Une harmonie des couleurs est recherchée entre les différents éléments de menuiseries. Ainsi, il est interdit une association de plus de trois couleurs pour les huisseries, porte d'entrée, volets, portes de garage, porte de service, porte de garage, garde-corps.

Accessoires techniques

Les coffrets liés à la desserte des réseaux sont intégrés dans la clôture.

Les équipements techniques (paraboles, climatisation, pompe à chaleur, éoliennes...) sont installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Les composteurs, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, sont dissimulés totalement.

Clôtures

Les clôtures sur voie sont de trois types:

- muret enduit d'une hauteur de 1,20 mètre maximum ;
- grillage d'une hauteur de 1,80 mètre maximum doublé d'une haie vive ;
- haie d'essences locales.

Les clôtures en limites séparatives peuvent recevoir les dispositifs suivants :

- haie d'essences locales ;
- grillage d'une hauteur de 1,80 mètre maximum doublé d'une haie vive.

Les dispositifs de brise-vue peuvent être autorisés uniquement en limite séparative à l'intérieur de la zone. Ces dispositifs sont exclusivement en matériaux naturels: bois, brande de bruyère, osier.

Les portails pleins sont autorisés.

Dans la frange paysagère, en bordure des zones A et N sont autorisés :

- clôture de type agricole d'une hauteur maximale de 1,50 mètre; constituée de pieux de bois et de trois fils de fer répartis ;
- grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- une haie d'essences locales.

Les deux premiers dispositifs peuvent être associés à une haie.

Coloris

Les enduits peuvent notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

Les éléments métalliques, les portails et les portillons ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005,

3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011), vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013) pouvant rappeler les éléments de ferronnerie de la façade: garde corps, porte d'entrée et portes de garage.

Les grillages ont une teinte verte ou grise.

Article UF-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Coefficient de non imperméabilisation

60%.

Plantations

Les surfaces libres de construction sont plantées à raison d'un arbre pour 100m² de terrain. Les arbres sont des arbres de haute tige d'essence forestière et des fruitiers à répartir par moitié avec au minimum un arbre d'essence forestière.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places. Une dérogation à cette règle sur le nombre ou le positionnement des arbres peut être faite dans le cadre d'un plan paysager de qualité.

Les espaces non affectés au stationnement et aux circulations sont engazonnés et plantés.

Pour les parcelles bâties mitoyennes avec les zones naturelles, leurs limites sont plantées d'arbustes, de fruitiers ou d'arbres de basse tige et/ou d'arbres de haute tige.

Il est requis de maintenir ou remplacer les haies et alignement de végétation.

Article UF-6: Stationnement

Stationnement des véhicules:

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitation	Logement	2 places par logement. Pour toute opération de plus de deux logements, il est exigé sur les espaces communs la création d'une place visiteur pour 3 places créées.
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article UF-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.

L'accès à la zone ne peut pas se faire directement par la route d'Ardon. Un accès unique est créé par le chemin du Bois Semé pour desservir l'opération.

Article UF-8: Desserte par les réseaux

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.



Zone UI

La zone UI comprend deux sous-secteurs :

- U1a qui correspond au périmètre de l'OAP Clos de la Source,
- U1b qui correspond au périmètre de l'OAP rue de la Source.

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UI-1 : Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les dépôts de déchets, de ferrailles, de véhicules hors d'état de marche et matériaux de démolition ;
- le stationnement des caravanes, maisons mobiles et habitations légères de loisir ;
- l'aménagement de terrain de camping et caravanning ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les exhaussements et affouillements non liés à des travaux de construction, d'infrastructures ou d'aménagement pour une activité de loisir ;
- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimension, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :

- l'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, classés ou non à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;
- les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire et dans la limite

de l'emprise autorisée à l'article 3 ;

- la construction d'annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire et dans la limite de l'emprise autorisée à l'article 2 ;
- les installations classées sous les conditions particulières suivantes :
 - les dépôts d'hydrocarbures doivent être destinés à la distribution de détail de carburants automobiles, à la consommation domestique ou nécessaires à l'activité de l'établissement ;
 - les installations génératrices de fumées, poussières, odeurs ou bruits susceptibles de nuire aux zones d'habitat doivent être pourvues d'installations qui éliminent ces nuisances.
- en cas de sinistre ou de vétusté, pourra être autorisée la reconstruction d'une surface de plancher égale à la superficie détruite et affectée à la même occupation.

Dispositions particulières au sous-secteur U1a :

Seuls seront autorisés :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique ;
- les restaurants ;
- les constructions de locaux d'hébergements ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les services liés à l'activité de la zone.

Dispositions particulières au sous-secteur U1b :

Seuls seront autorisés :

- les constructions à usage de bureaux ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les services liés à l'activité de la zone ;
- le changement de destination et la réhabilitation des bâtiments existants en bureaux.

Article UI-2: Mixité fonctionnelle et sociale

La zone UI est principalement dédiée à des activités commerciales et tertiaires. Les constructions à usage d'habitation ne sont pas admises afin de préserver les habitants des nuisances.

PARTIE 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UI-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut pas dépasser 50% de la surface de la parcelle.

Pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants autorisés et dont l'emprise dépasse celle fixée au paragraphe ci-dessus, l'emprise au sol sera au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Pour les zones inondables, cette réglementation est complétée par les prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) selon le niveau d'aléa et la nature d'occupation des sols.

Dispositions particulières au sous-secteur U1a:

L'emprise au sol ne peut pas dépasser l'emprise au sol définie dans le règlement du Site patrimonial remarquable ou toute réglementation en tenant lieu.

Dispositions particulières au sous-secteur U1b:

L'emprise au sol ne peut pas dépasser 35% de la superficie du terrain.

Pour les reconstructions de bâtiments existants autorisés à l'article 1 et dont l'emprise dépasse celle fixée au paragraphe ci-dessus, l'emprise au sol sera au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics, parapublics, d'intérêt général n'est pas réglementée.

2- LA HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.

EXCEPTIONS

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant.

Dispositions particulières au sous-secteur U1a:

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+1+combles ou R+1+attique.

Dispositions particulières au sous-secteur U1b:

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

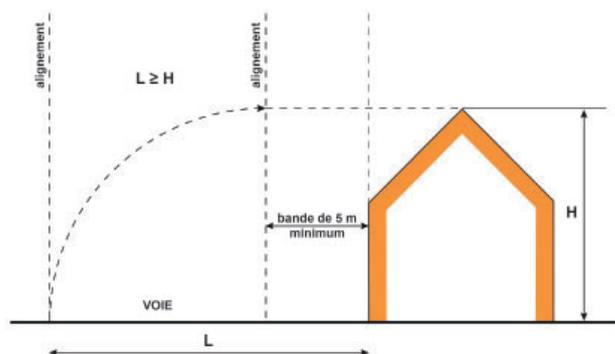
Implantations des constructions par rapport aux voies

Les constructions sont édifiées en retrait de la voie ouverte à la circulation automobile de 5 mètres minimum.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées en cas de reconstruction sur place ou lorsque des constructions édifiées sur la parcelle ou sur l'une des deux parcelles situées de part et d'autre de la parcelle concernée ne sont pas déjà implantées conformément au paragraphe ci-dessus.

Des éléments annexes de faible taille (notamment un local poubelles...) peuvent être implantés à l'alignement s'ils participent à la mise en valeur paysagère du site.

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc.;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre;
- aux équipements publics.

Dispositions particulières au sous-secteur UIa :

Les constructions sont édifiées de façon à respecter les dispositions du site patrimonial remarquable ou toute réglementation en tenant lieu.

Dispositions particulières au sous-secteur UIb :

Les constructions situées en bordure de la rue de Châteauroux respectent un recul de 27 mètres par rapport à l'axe de cette voie.

Ces zones de recul sont plantées et ne peuvent recevoir aucun emplacement de stationnement.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport à la zone UC :

Tout point du bâtiment doit observer une distance supérieure ou égale à 10 mètres par rapport à la zone UC.

Implantations des constructions dans la zone UI :

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit observer une distance supérieure ou égale à 5 mètres. Toutefois, cette règle peut être supprimée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Implantation des extensions et annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU :

- soit en limite séparative si la construction n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage ;
- soit en retrait si la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$).

Les prescriptions du présent article ne

s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc.;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication.

Équipements publics ou d'intérêt collectif: il n'est pas fixé de règle.

Dispositions particulières au sous-secteur UIa :

Implantation par rapport à la zone UC :

Tout point du bâtiment doit observer une distance supérieure ou égale à 10 mètres par rapport à la zone UC.

Dispositions particulières au sous-secteur UIb :

Implantation par rapport à la zone UC :

Tout point du bâtiment doit observer une distance supérieure ou égale à 10 mètres par rapport à la zone UC.

Implantations des constructions dans le sous-secteur UIb :

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit observer une distance supérieure ou égale à 4 mètres.

Article UI-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures sont intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

Les toitures terrasses sont prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comportent une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc...) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

Façades

Les constructions présentent une simplicité de formes et de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les matériaux apparents en façade sont choisis et mis en oeuvre de sorte qu'ils puissent conserver durablement un aspect satisfaisant.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions sont choisis pour s'intégrer au mieux dans le paysage environnant et en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes.

Dans le cas d'utilisation de matériaux ou couleurs non traditionnels, des mesures compensatoires architecturales et/ou paysagères doivent en atténuer l'impact visuel (volumétrie, plantations formant écran...).

Les transformateurs, installations techniques (climatisation, éoliennes...) sont intégrés au volume des bâtiments ou masqués par des dispositifs spécifiques.

Menuiseries

Une harmonie des couleurs est recherchée entre les différents éléments de menuiseries.

Clôtures

L'entrée des parcelles à vocation économique est soignée. Ainsi, les éléments techniques (boîtes aux lettres, coffrets électriques...) sont au maximum intégrés à l'entrée principale, par exemple par le biais d'un "mur technique".

La continuité en façade sur rue est recherchée dans le traitement des clôtures qui seront constituées au choix :

- d'une grille ou d'un grillage de couleur vert foncé, gris, noir ou blanc d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Ce dispositif est au maximum implanté en retrait dans la parcelle pour permettre, sur rue, la plantation d'une haie paysagère ;
- d'une haie d'essences locales d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- d'un mur plein enduit sur les deux faces d'une hauteur maximale de 1,80 mètre pour permettre l'intégration des éléments techniques.

Les portails et portillons sont métalliques, de couleur vert foncé, gris, noir ou blanc, à barreaudage simple.

L'emploi de clôtures de type "fil barbelé" ou de clôtures électriques est interdit sauf en cas de nécessité de clôture sécuritaire liée au type d'activité.

Les clôtures en limite séparative sont constituées au choix :

- d'un grillage métallique à torsion simple d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- d'un grillage à treillis soudés d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- d'une grille d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- d'une haie paysagère d'essences locales.

Les clôtures en limite séparative **situées en bordure d'une zone d'habitation** ou d'une parcelle comprenant une construction à usage d'habitation sont constituées au choix :

- d'un mur plein d'une hauteur de 1,80 mètre maximum enduit sur les deux faces ;
- de l'un des dispositifs autorisés en limite séparative dans le reste de la zone.

Extensions d'habitations

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont réalisées dans les mêmes teintes et matériaux que l'habitation d'origine.

Annexes

Les annexes (abris de jardin, garages, pergolas...) sont construites :

- en bois de couleur naturel ou peint dans les mêmes couleurs que les menuiseries extérieures de la construction principale,
- en maçonnerie dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Pour les pergolas, l'emploi de métal est autorisé. La teinte est choisie parmi celles autorisées pour les menuiseries.

Elles s'intègrent au mieux à leur environnement.

Les toitures des annexes peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Vérandas

Les vérandas présentent un aspect le plus léger et le plus transparent possible. Elles sont totalement vitrées et les vitrages de façades sont transparents.

Les vérandas réalisées en ossature métallique sont vitrées jusqu'à l'égout de toiture afin de leur conférer le maximum de transparence.

Elles peuvent recevoir un soubassement maçonné limité à 0,40 mètre de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque la véranda est implantée le long d'une limite séparative. Dans ce cas, la véranda est fermée par un mur ou panneau plein le long de la limite.

Dispositions particulières au sous-secteur UIa :

Toitures

Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures sont intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

Une homogénéité de matériau de couverture est requise sur une même construction.

Façades

Les projets architecturaux évitent la monotonie d'échelles de bâtiments trop importantes ainsi que "l'effet de masse" des constructions, en privilégiant le fractionnement des bâtiments. Des traitements des linéaires par retraits, avancées, transparences, accompagnement des façades sont privilégiés.

Les matériaux naturels, notamment le bois, sont à privilégier sur les façades.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite: carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures

Le mur de clôture donnant sur la rue de la Source doit être préservé ou restauré. Un seul percement est autorisé.

Constructions accessoires

Les installations nécessaires pour les déchets, quel qu'ils soient, sont intégrées aux constructions.

Les locaux techniques doivent être connectés à l'architecture des bâtiments ou intégrés aux nivellements et aux aménagements extérieurs.

Les éléments techniques (notamment coffret électrique, boîtes aux lettres...) situés en bordure de voie (nouvelle ou existante) doivent être intégrés à un élément maçonné dont le détail devra figurer au permis de construire.

Dispositions particulières au sous-secteur UIb :

Dispositions applicables aux constructions existantes dans le sous-secteur UIb :

Les constructions existantes, repérées au PLU comme élément remarquable à protéger, sont préservées au maximum.

Les travaux y sont autorisés lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Une orientation particulière sera portée sur :

- l'orientation des bâtiments ;
- la volumétrie d'ensemble des bâtiments ;
- la composition des façades et des ouvertures ;
- les éléments de détails architecturaux ;
- les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture.

Par ailleurs, les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution est réalisée dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures).

Dispositions applicables aux constructions neuves dans le sous-secteur UIb :

Toitures

Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures sont intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

Les toitures terrasses sont prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comportent une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

Une homogénéité de matériau de couverture est requise sur une même construction.

Façades

Les projets architecturaux doivent éviter la monotonie d'échelles ainsi que "l'effet de masse" des constructions. Des traitements des linéaires par retraits, avancées, transparences, accompagnement des façades sont privilégiés.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite: carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures

Les entrées de lots seront traitées comme des éléments d'architecture et de paysage en harmonie avec le site.

De façon générale, les clôtures, si elles sont nécessaires, sont constituées d'une haie vive et seront éventuellement doublées de grillages verts à maille rigide d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

En bordure du mail central, il est préférable de ne pas créer de clôture. Dans le cas où une protection s'avèrerait nécessaire, seule une clôture grillagée à maille rigide couleur verte est autorisée.

Les portails, s'ils sont nécessaires, sont à barreaudage vertical de teinte grise, noire ou verte.

L'ouverture maximale est de 5 mètres pour une entrée unique ou 3 mètres pour une entrée différenciée.

Constructions accessoires

Les installations nécessaires pour les déchets, quel qu'ils soient, sont intégrées aux constructions.

Les locaux techniques sont connectés à l'architecture des bâtiments ou intégrés aux nivellements et aux aménagements extérieurs.

Les éléments techniques (notamment coffret électrique, boîtes aux lettres...) situés en bordure de voie (nouvelle ou existante) sont intégrés à un élément maçonné.

Article UI-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Coefficient de non imperméabilisation de pleine terre

20%.

Dispositions particulières au sous-secteur U1a :

50 %.

Dispositions particulières au sous-secteur U1b :

Il n'est pas instauré de coefficient.

Plantations

Les obligations imposées dans cet article s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux réhabilitations de bâtiments existants.

Les surfaces non imperméabilisées seront traitées de manière à créer une ambiance paysagère et intégrer les bâtiments dans leur environnement. Ainsi, il est planté un arbre de haute tige pour 100 m² libre de construction et le reste de la surface est engazonnée.

Pour les aires de stationnement, au minimum un arbre est planté toutes les 4 places de manière à produire une ambiance paysagère végétale. Une dérogation à cette règle sur le nombre ou le positionnement des arbres peut être faite dans le cadre d'un plan paysager de qualité.

Les places de stationnement sont en partie perméable sur minimum 1/3 de leur surface.



Les noues peuvent être végétalisées.

La plantation d'écrans de verdure est obligatoire en

limite séparative, notamment en fond de parcelle, de même que le long de la RD2020.

Dispositions particulières au sous-secteur UIa :

Les surfaces libres de construction sont plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain. Des arbres de haute tige d'essence forestière et des fruitiers sont répartis par moitié avec au minimum un arbre d'essence forestière.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places. Une dérogation à cette règle sur le nombre ou le positionnement des arbres peut être faite dans le cadre d'un plan paysager de qualité.

Les espaces non affectés au stationnement et aux circulations sont engazonnés et plantés.

Les plantations et les arbres existants sont au maximum maintenus ou remplacés. Les constructions sont implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Il est requis de maintenir ou remplacer les haies et alignement de végétation.

Dispositions particulières au sous-secteur UIb :

Dans chaque parcelle, 20% au moins de la superficie totale du terrain est traité en espace vert. De l'espace vert sont exclus :

- les bâtiments y compris les toitures végétalisées ;
- les surfaces minérales (parkings, voiries carrossables et piétonnes,...) quel qu'en soit leur revêtement ;
- locaux techniques sauf s'ils sont complètement recouverts par la végétation et intégrés dans le sol.

Les limites de parcelles sont plantées par :

- une haie vive de part et d'autre de la limite séparative de deux parcelles contigües ;
- une haie vive de 2 mètres de largeur avec des arbres répartis aléatoirement pour :
- limites avec des parcelles extérieures à la zone ;
- limite avec la voirie, chemin piéton ou cyclable ;
- limite avec d'autres espaces publics à l'exception du mail central planté.

Pour 4 places de parking, un arbre est planté.

Les parkings sont isolés visuellement des espaces publics par une haie.

Un arbre pour 200 m² de terrain est planté. Les végétaux sont au maximum regroupés sur les

parcelles pour créer une unité de masse.

En cas d'impossibilité technique ou pour répondre à un besoin important de stationnement, un plan paysager d'ensemble peut être fourni proposant des mesures paysagères compensatoires.

Tous les espaces laissés libres doivent être végétalisés et/ou engazonnés.

Des arbres de haute tige doivent être plantés de part et d'autre du mail central.

Frange boisée :

Une emprise minimum de boisement de 27 mètres de large à partir de l'axe médian de la rue de Châteauroux est à conserver ou à reconstituer.

Espaces de transition avec la zone UC

Une bande boisée dense constituée de végétaux de la strate arborée et arbustive est plantée sur une profondeur de 3 mètres entre les constructions existantes et les nouvelles constructions.

Article UI-6: Stationnement

Stationnement des véhicules :

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitations	Logement	Pour les logements de moins de 25 m ² : 1 place par logement Pour les autres logement: 2 places par logement
	Hébergement	Pour les résidences pour personnes âgées sans assistance médicale : le nombre sera défini en fonction des besoins du projet.
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	De 0 à 100 m ² de surface de plancher : 10 places de stationnement minimum. Au-delà de 100 m ² de surface de plancher, 2 places supplémentaires par tranche de 100 m ² .
	Restauration	Minimum 1 place de stationnement par tranche de 8 m ² de salle.
	Commerce de gros	Un nombre de places de stationnement suffisant est créé par le pétitionnaire en rapport avec les besoins générés par son activité. A cela s'ajoutent les places de stationnement nécessaire pour le personnel.
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 50 m ² de surface de plancher : 1 place + 1 place visiteur De 51 à 150 m ² de surface de plancher : 2 places + 1 place visiteur Au-delà de 151 m ² : 1 place supplémentaire par tranche de 100 m ² de surface de plancher + 1 place visiteur.
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre. cela s'ajoutent les places de stationnement nécessaires pour le personnel.
	Cinéma	1 place pour 15 m ² de salle
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.
Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	De 0 à 50 m ² de surface de plancher : 1 place, De 51 à 150 m ² de surface de plancher : 2 places, Au-delà de 151 m ² : 1 place supplémentaire par tranche de 100 m ² de surface de plancher. De plus, il est exigé sur les espaces communs la création d'une place visiteur pour 3 places créées.
	Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires - centre de congrès ou d'exposition	1 place pour 8 m ² de surface de plancher.

Dispositions particulières pour le stationnement des véhicules dans le sous-secteur UIb:

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.
Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	1 place pour 50 m ² de surface de plancher construite. Au-delà de ce nombre minimum, les places sont obligatoirement réalisées en sous-sol ou semi-enterrées.

Stationnement des cycles :

Pour les constructions à usage de bureau :

Un local fermé ou un espace couvert à l'abri de la pluie est à réaliser pour toute construction nouvelle. Pour chaque construction, il est demandé au minimum 30 places de stationnement cycle par immeuble de bureau.

Il sera de niveau avec les accès extérieurs et équipé d'arceaux permettant d'attacher les deux-roues.

Dans le sous-secteur UIa, un local fermé pour le stationnement des cycles doit être également prévu pour tout projet d'hébergement hôtelier et touristique. Il doit être de niveau avec les accès extérieurs et d'une surface équivalente à 20 places de stationnement.

Il doit être équipé d'arceaux fixés solidement permettant d'attacher les deux-roues.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article UI-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Dispositions particulières au sous-secteur UIb

Un seul accès sera autorisé sur la rue de la Source.

Article UI-8: Desserte par les réseaux

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.



LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

Cette zone concerne une partie réduite de la rive nord des bords du Loiret comprise entre le sentier des Prés et l'allée des Pépinières.

Cette zone est également protégée comme site patrimonial remarquable et soumise au plan de prévention du risque inondation (PPRI).

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UL-1 : Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- toute forme de construction ou d'installation à l'exception de celles autorisées

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- la construction d'annexes ou d'extensions (véranda, abris de jardin, garage...) liées à des habitations existantes dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire sans porter atteinte ni à la préservation des espaces agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, paysages et milieux naturels et sans créer de logement supplémentaire, dans la limite d'une seule extension ou annexe possible depuis l'approbation du PLU de 2007 ;
- les extensions et les constructions nouvelles complémentaires à une activité hôtelière dans la limite de 15% d'emprise au sol supplémentaire et d'une seule construction à la date d'approbation du PPRI ;
- les gares à bateaux dans la limite d'une par unité foncière présentant une façade sur le Loiret et de dimensions en plan maximum de 3 mètres en façade sur le Loiret et 7 mètres de profondeur ;
- les aires de stationnement rendues nécessaires par les usages autorisés ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils soient compatibles avec les activités admises dans la zone notamment vis-à-vis des nuisances engendrées.

Article UL-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UL-3 : Volumétrie et implantation des constructions

1 - L'EMPRISE AU SOL

Pour les zones inondables, l'emprise au sol est réglementée par le PPRI selon le niveau d'aléa et la nature d'occupation des sols.

Pour les reconstructions de bâtiments existants, l'emprise au sol sera au plus égale à celle qui était initialement bâtie sauf dispositions contraires au sein du PPRI.

2 - LA HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est fixée par la plus grande hauteur du bâtiment existant sur la parcelle.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc. ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux équipements publics.

3-L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

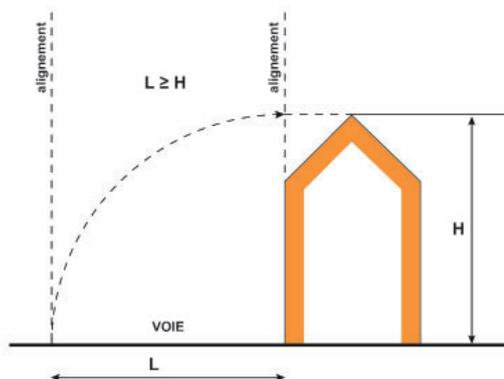
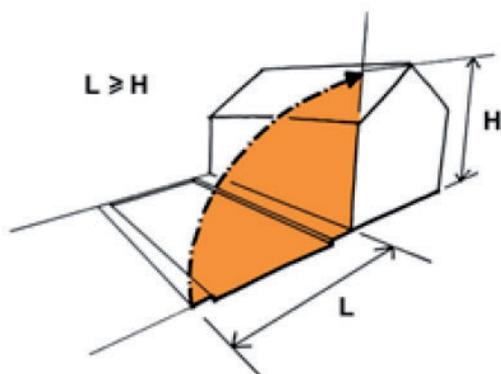
Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées:

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait de la voie ouverte à la circulation automobile de 5 mètres minimum.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées en cas de reconstruction sur place, ou lorsque les constructions édifiées sur la parcelle ou sur l'une des deux parcelles situées de part et d'autre de la parcelle concernée ne sont pas déjà implantées conformément au paragraphe ci-dessus.

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc. ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux équipements publics.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative si la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 mètres avec une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage ;
- soit en retrait: dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, une tolérance peut être autorisée :

- pour la réalisation de dispositifs de performance énergétique dans la limite de 30 à 50 cm d'épaisseur,
- pour les cheminées et autres éléments de la construction reconnus indispensables dans la limite de 2 mètres de hauteur supplémentaire.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc. ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication.

Article UL-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation présentent une toiture à 2 pans ou 4 pans. Les toitures en saillie prononcée sont autorisées.

Dans le cas d'une restauration totale de la toiture existante, cette dernière est réalisée avec des matériaux traditionnels:

- ardoises naturelles de dimension rectangulaire de taille maximum 32x22 cm ;
- tuiles terre cuite de teinte brun rouge non flammées d'aspect minimum 27 unités au m².

Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

Les châssis de toit et dispositifs liés au développement durable sont encastrés dans la toiture.

Façades

Matériaux et couleurs

Les enduits sont choisis parmi les couleurs suivantes: ton "pierres locales", "sable de Loire" clair, gris beige, crème, beige clair, ivoire, blanc cassé.

D'autres teintes peuvent être autorisées en cas de restauration ou ravalement de bâtiments existants ou dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant.

L'enduit fini gratté, grésé ou brossé constitue l'essentiel des revêtements de façades. Il est réalisé sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle ou tout autre fantaisie incompatible avec l'architecture de la zone.

Les briques ou pierres de parement peuvent également être utilisées pour agrémenter les façades.

Pour les murs, l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit (briques creuses, agglomérés, ...); ils reçoivent une finition (enduit, bardage, ...).

Les ossatures en bois peuvent être laissées apparentes.

En cas d'utilisation d'un bardage en bois, celui-ci est en bois naturel.

Percements

Les percements de façades sont organisés dans un souci d'unité et de hiérarchie n'excluant pas la diversité.

D'une manière générale et en particulier sur une même façade, une harmonie des types d'ouvertures et leur organisation est recherchée.

Volets

Les volets battants et coulissants en PVC sont interdits.

L'usage de volets battants ou de persiennes est à privilégier. Ces volets sont peints (voir teintes autorisées pour les menuiseries) et sont sans écharpe.

Les volets coulissants peuvent également être employés.

Les dispositifs de volets roulants peuvent être autorisés uniquement s'ils sont le complément de volets extérieurs et si le dispositif de coffrage est

installé à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.

Annexes et extensions

Les annexes s'intègrent au mieux dans le paysage environnant. Elles sont construites soit :

- en bois naturel de couleur bois ou peint dans les mêmes couleurs que les menuiseries extérieures de la maison ;
- en maçonnerie dans les mêmes matériaux que ceux de la construction existante.
- Pour les pergolas, l'emploi de métal est autorisé. La teinte est choisie parmi celles autorisées pour les menuiseries.

L'extension des constructions est implantée en prolongement de la construction principale existante et en reprend les mêmes codes architecturaux et les mêmes matériaux.

Menuiseries

Les peintures des menuiseries ne sont pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Les huisseries ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire, beige, gris clair, gris vert, gris bleu, gris anthracite, taupe, bordeaux, blanc, noir.

Les portes d'entrée, portails, portillons et portes de garage ont une teinte choisie dans la liste ci-dessus à laquelle s'ajoutent les couleurs suivantes: vert anglais, bleu foncé.

Une harmonie des couleurs est recherchée entre les différents éléments de menuiseries. Ainsi, il est interdit une association de plus de deux couleurs pour les huisseries, porte d'entrée, volets, portes de garage, porte de service, porte de garage, garde-corps.

Accessoires techniques

Les coffrets liés à la desserte des réseaux seront intégrés dans la clôture.

Les équipements techniques (paraboles, climatisation, pompe à chaleur, éoliennes...) sont installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public ou depuis le Loiret.

Les composteurs, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, sont dissimulés totalement.

Clôtures

Les modifications ou les nouvelles clôtures ne doivent pas nuire à l'écoulement des eaux.

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 mètre.

Composition :

Les clôtures sur voie et en limites séparatives peuvent recevoir les dispositifs suivants :

- haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage ;
- grilles en acier plein ;
- lisses/lattes horizontales en bois ou métal d'une hauteur maximale de 1,50 mètre surmontées éventuellement d'un dispositif de treille destinée à accueillir des plantes grimpantes, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre ;
- barreaudages verticaux à claire-voie en bois ou métal.

Sont interdits: les matériaux synthétiques, les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les claustras, les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les brise-vues de toute nature, l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Article UL-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Coefficient de non imperméabilisation de pleine terre

70%.

Cette règle ne s'applique pas aux serres ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Plantations

Les surfaces libres de construction sont plantées d'arbres de haute tige d'essence forestière ou fruitière. Les espaces non affectés au stationnement et aux circulations sont engazonnés et plantés.

De plus, les constructions sont implantées de manière à conserver les plus beaux sujets.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places. Une dérogation à cette règle peut être faite dans le cadre d'un plan paysager de qualité. Les espaces non affectés au stationnement et aux circulations sont engazonnés et plantés.

Les parcs sont préservés et mis en valeur. Des aménagements et travaux mineurs peuvent y être autorisés s'ils sont nécessaires à leur gestion.

Article UL-6: Stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations est réalisé en dehors des voies publiques. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour le stationnement automobile des constructions à usage d'habitation, deux places par logements sont imposées en dehors des voies et emprises publiques.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article UL-8: Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Article UL-9: Desserte par les réseaux

Voir dispositions générales à l'ensemble des zones urbaines.



La zone UM

La zone UM correspond à l'emprise du camp militaire du 12^e régiment de Cuirassiers situé au sud de la commune, en limite de la Sologne.

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article UM-1 : Destinations et sous-destinations

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions:

- Les constructions nécessaires aux activités militaires ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- Les logements destinés aux militaires et leurs familles.

Article UM-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UM-3 : Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

2- LA HAUTEUR

Non réglementée.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article UM-4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementée.

Article UM-5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Non réglementé.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article UM-7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.

Article UM-8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones urbaines.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

RAPPELS

Lorsque plusieurs règlements sont applicables (PLU, PPRI, site patrimonial remarquable...), les différentes réglementations s'appliquent de manière cumulative.

Les zones AU sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans ces secteurs, seules des opérations d'ensemble peuvent être réalisées.

Dispositions générales concernant l'application du règlement aux lotissements ou aux constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments :

Dans le cas d'un lotissement, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard du périmètre global du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division en tenant compte des droits à construire calculés sur la base de l'unité foncière d'origine. Cette disposition s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le Conseil municipal.

Doivent respecter les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques, les constructions implantées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures identifiées par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres du 02 mars 2017 (se référer au document annexé au présent dossier de PLU).

Les constructions et installations autorisées dans les différentes zones le sont, sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des

dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;

- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;
- dans les zones à risques d'inondation identifiées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, d'être compatibles avec les dispositions du règlement du PPRI (se référer au document annexé au présent dossier de PLU en tant que Servitudes d'Utilité Publique).

Dans l'ensemble des zones le règlement du PLU interdit tout comblement, exhaussement, affouillement de sol ainsi que toute construction dans les bassins d'eaux pluviales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Logements

Dans les secteurs recevant une orientation d'aménagement et de programmation et destinés à l'habitat à l'exception de trois sites ("La Croix Breton", "Clos de la Source" et "Rue de la Source"), l'aménagement est conditionné à la réalisation de 20 à 25% de logements sociaux dans l'opération.

De plus, une mixité des types et de taille de logements sera recherchée à l'intérieur de chaque programme de logements (individuels, collectifs, intermédiaires) afin de permettre à la population d'effectuer son parcours résidentiel sur la commune.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol: dans les zones soumises aux risques d'inondation (concernées par le PPRI), l'emprise au sol autorisée est celle des dispositions réglementaires du PPRI, annexé au présent PLU.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (lucarnes, chiens assis, souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Notamment, une modification ou une surélévation est possible. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la réglementation thermique en vigueur.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise est recherchée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

Les surfaces de toitures terrasses des logements collectifs doivent favoriser le développement durable. Elles peuvent ainsi être utilisées pour exploiter des énergies renouvelables (panneaux solaires, petit éolien domestique...), pour favoriser l'agriculture urbaine (jardin potager, ruche...), pour accroître la végétalisation dans un objectif écologique, pour récupérer les eaux pluviales...

Aspect extérieur des constructions

Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle régionale ou à une architecture contemporaine. Toute architecture étrangère à celle de la région est proscrite, notamment l'architecture de type "provençal", chalet "alpin"...

L'architecture de chaque projet devra tenir compte de l'architecture des constructions situées à proximité et être en adéquation avec celles-ci.

Les constructions ou installations doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage

naturel ou bâti dans lequel elles s'insèrent. Elles doivent notamment :

- être adaptées au terrain naturel. Les terrassements devront être évités au maximum ;
- respecter la végétation et le bâti existants.

Pour les constructions situées à proximité d'un élément de paysage ou de bâti à protéger, une attention particulière sera portée à leur intégration dans le paysage environnant.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères, aux abords des monuments historiques ou à un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au document graphique.

Clôtures

Il convient de se reporter au cahier de recommandations sur le traitement des clôtures et à la liste de végétaux, en annexe du présent règlement, qui explicitent et complètent les dispositions suivantes :

L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux ;
- en recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets techniques et boîtes à lettres sont soigneusement intégrés aux clôtures. Dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire de plus de 3 logements, ces dispositifs sont prévus dans le projet.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies sont composées d'au moins deux essences locales.

En zone inondable, l'édification d'une clôture respecte les prescriptions du règlement du PPRI.

Lorsque la clôture est constitué par des murs ceux-ci sont réalisés en pierre ou en finition enduite sur les deux faces. Ils reçoivent toujours une protection

qui est réalisée soit :

- par un couronnement minéral (pierres, tuiles, briques, ciment) pour les clôtures traditionnelles ;
- par une simple couverture en métal pour les clôtures plus contemporaines.

Toute superposition de dispositifs à l'exception d'une haie végétale est interdite (ex: grillage doublé de panneaux bois,...)

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique, (matériaux, volumétrie, hauteur, ...) peut-être autorisée.

Accessoires techniques

Les édicules et ouvrages techniques doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction et être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

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

Toutes les plantations doivent satisfaire aux recommandations sur les essences locales définies en annexe du PLU. Elles sont particulièrement mellifères et pollinifères.

Les haies de conifères (thuyas...) sont interdites.

Lorsque le calcul conduit à l'obtention d'un nombre décimal, le nombre d'arbres exigé est arrondi à la tranche supérieure.

Les plantations et arbres existants sont au maximum maintenus ou remplacés par des essences de développement équivalent. Les constructions sont implantées de manière à préserver les plus beaux sujets.

Les jardins existants sont maintenus au maximum et entretenus.

Dans les secteurs inondables, les densités de plantation doivent rester compatibles avec les conditions d'un bon écoulement des eaux et avec les prescriptions du PPRI.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux

besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Dans le cas de changement de destination, la règle à prendre en compte est celle de la nouvelle destination.

Même si les travaux ou constructions ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent. Ces dispositions s'appliquent notamment pour les travaux (divisions, aménagements, extensions...) sur les constructions existantes qui aboutissent à la création de nouveaux logements).

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé n'est pas un nombre entier, le nombre est arrondi à la tranche supérieure.

Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques minimum suivantes: longueur 5 m sur 2,50 m de largeur. Leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Les places de stationnement commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, ne sont pas comptabilisées.

Il est rappelé aux pétitionnaires que le code de la construction et de l'habitation impose des dispositions spécifiques relatives au stationnement des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain devra disposer d'un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'article 682 du code civil.

Les constructions ou installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques, dimensions, formes, correspondent à leur destinations, aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir

notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Les opérations de plus de 20 maisons individuelles en habitat groupé ou en lotissement ne pourront pas être desservies par une voie en impasse.

Les nouvelles voies en impasse qui desservent plus de deux terrains doivent permettre le demi-tour des véhicules. L'aire de retournement doit consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manoeuvre simple. Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou inadaptées à la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères, doivent présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères accessible depuis la voie publique.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite et ne doivent pas compromettre les plantations et les espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports réseaux, les places de stationnement situées sur le domaine public, ou tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voirie.

La sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Dans la mesure du possible, ils doivent être perpendiculaires à la voie publique, doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés afin de ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Les sorties de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plateforme d'attente ayant au moins 4% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres à compter de l'alignement.

Les seuils d'accès aux terrains en limite de voies doivent être être surélevés d'au moins dix centimètres par rapport au niveau de l'axe médian de la chaussée.

Outre ces dispositions, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont précisées de la manière suivante :

- la desserte devra être assurée en se raccordant aux voies prévues par les emplacements réservés ou équivalents ;
- la desserte devra suivre au plus près le schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation ;
- dans le cas d'un raccordement au Boulevard Victor Hugo, seuls les accès prévus par des emplacements réservés sont autorisés ;
- le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordements ultérieurs avec d'éventuelles opérations mitoyennes afin de permettre le maillage du réseau viaire.

Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les canalisations doivent être suffisantes pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire ;
- du règlement du service public d'assainissement

non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur.

Les eaux industrielles :

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente. Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques pourront être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

Électricité : pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'électricité doivent être prévus et doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Ordures ménagères : les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, ainsi que les opérations groupées, ont l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés aux collectes des ordures ménagères (déchets ménagers résiduels, tri sélectif...).

Autres réseaux : pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution (gaz, télécommunications,...) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Outre ces prescriptions, les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics sont précisées de la manière suivante:

- chaque opération devra comporter les réseaux nécessaires à sa réalisation. Ces derniers seront raccordés aux réseaux limitrophes en tenant compte des caractéristiques de ces derniers ;
- le plan de réseaux des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir en espaces non privatifs la possibilité de raccordements ultérieurs avec d'éventuelles opérations mitoyennes afin de permettre un maillage du réseau.



AU1 - OAP L'ANGUILLE

Zone couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.

Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble des zones AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article AU1-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée ;
- les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail ;
- les constructions destinées à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les bureaux ;
- les constructions destinées à la restauration ;
- les commerces de gros ;
- les exploitations agricoles ou forestières ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Article AU1-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AU1-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

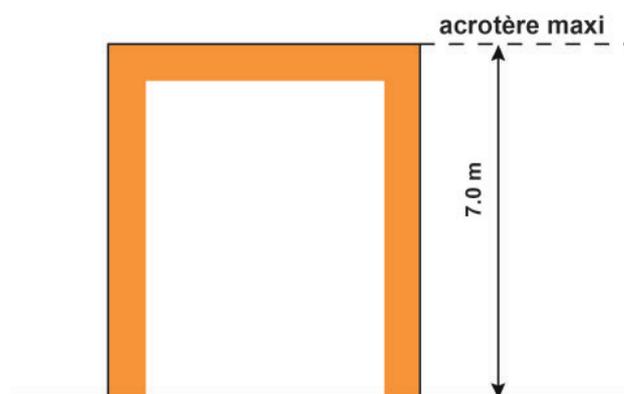
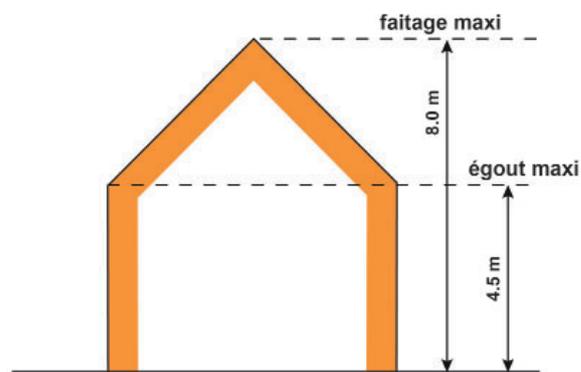
L'emprise au sol ne peut pas dépasser 25% de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics, parapublics, d'intérêt général n'est pas réglementée.

2- LA HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

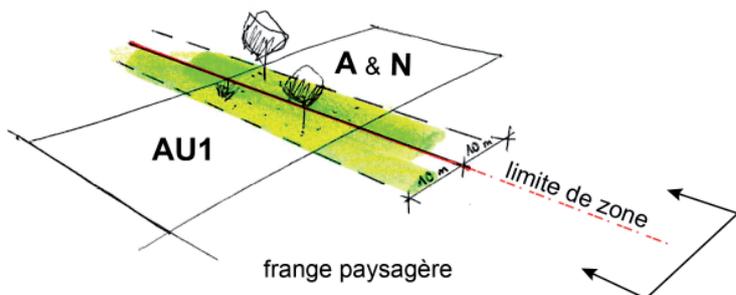
- toiture traditionnelle :
 - 8 mètres au faîtage ;
 - 4,50 mètres à l'égout du toit.
- toiture plate : 7 mètres au sommet de l'acrotère.
- toiture mono-pente : 7 mètres au point le plus haut.
- toiture courbe : 7 mètres au point le plus haut.



3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux zones naturelles et agricoles

En bordure des zones naturelles et agricoles, toute construction ou installation est implantée en retrait minimum de 10 mètres par rapport à ces zones.



Cette frange paysagère est principalement destinée à la plantation de haie, d'arbustes et d'arbres.

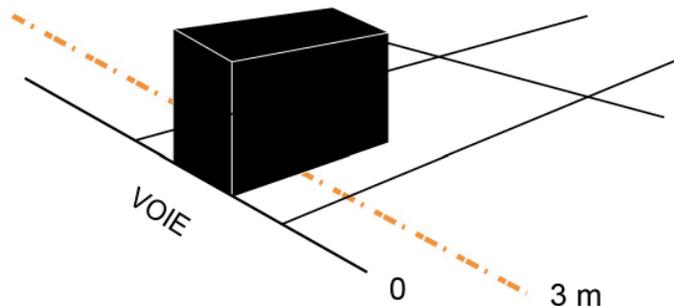
Dans cette frange paysagère, seuls sont autorisés **dans la limite de l'emprise au sol autorisée** pour l'unité foncière fixée à l'article 3 et de manière non cumulative:

- les extensions ou annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU d'une emprise au sol de 25 m² maximum et d'une hauteur limitée à 3,50 mètres ;
- les piscines ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol de 15 m² maximum et d'une hauteur limitée à 3 mètres.

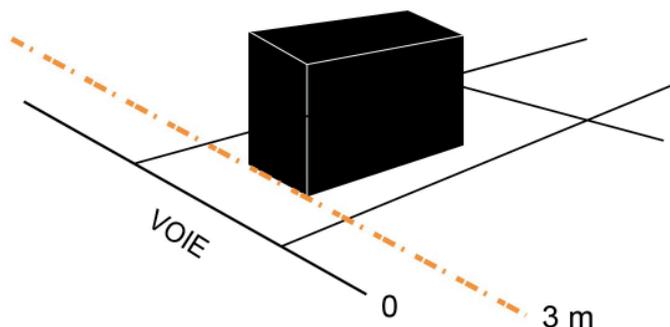
Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite sur voie ;
- soit en retrait de la voie ouverte à la circulation automobile de 5 mètres minimum.

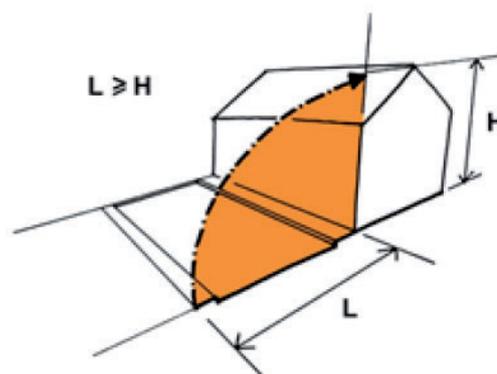
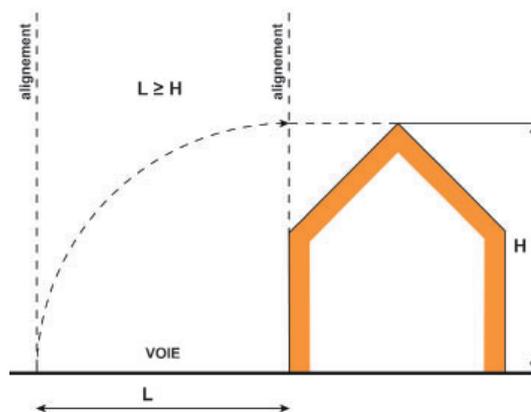


implantation en retrait



Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées à titre exceptionnel lorsque des constructions déjà édifiées sur la parcelle ou sur l'une des deux parcelles situées de part et d'autre de la parcelle concernée ne sont pas déjà implantées conformément au paragraphe ci-dessus.

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc.;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux zones d'habitation pré-existantes à l'aménagement du secteur OAP

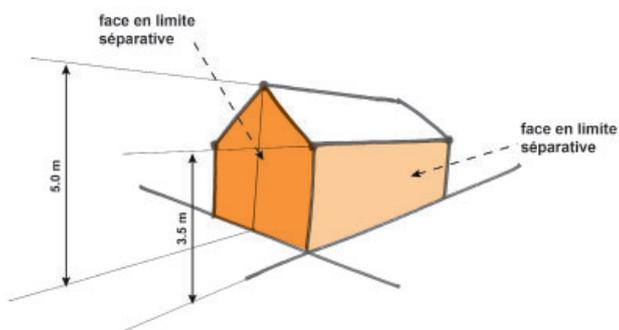
Tout point du bâtiment doit observer une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à la limite parcellaire des habitations pré-existantes.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toitures traditionnelles :

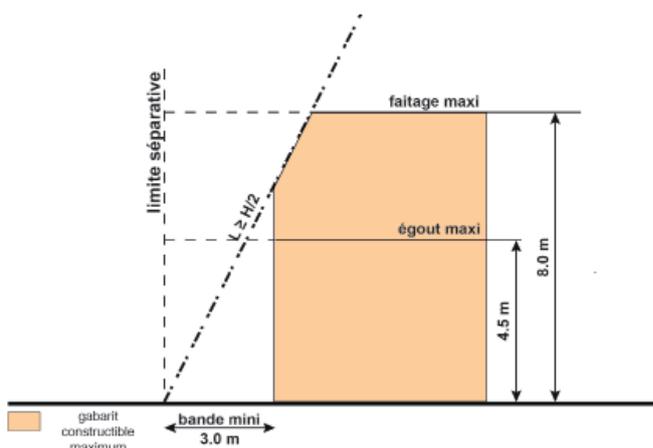
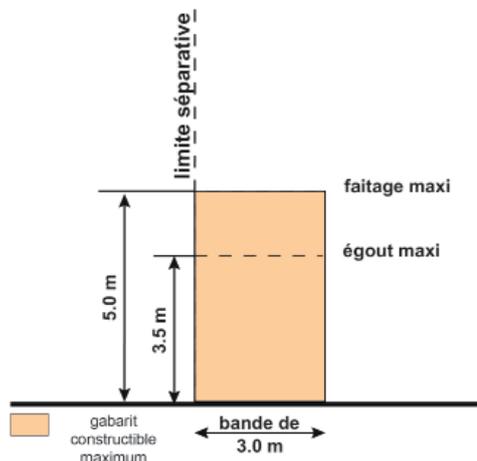
Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative à l'une des conditions suivantes :
 - si la construction n'excède pas, dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, une hauteur de 3,50 mètres à l'égout du toit et une hauteur maximale de 5 mètres au faitage ;



- s'il existe déjà une construction édifée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur ;

- soit en retrait : dans ce cas, la distance horizontale du bâtiment (débords de toit inclus) au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.



Toitures plates, courbes, monopentes :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative à l'une des conditions suivantes :

- si la construction n'excède pas une hauteur de 4 mètres à l'acrotère ;
- s'il existe déjà une construction édifée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur ;

- soit en retrait : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, une tolérance peut être autorisée pour :

- la réalisation de dispositifs de performance énergétique dans la limite d'une épaisseur de 30 cm à 50 cm ;
- les cheminées et autres éléments de la construction reconnus indispensables dans la limite de 2 mètres de hauteur supplémentaire.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc.;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication ;
- aux abris de jardin si leur hauteur est inférieure à 3 mètres ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

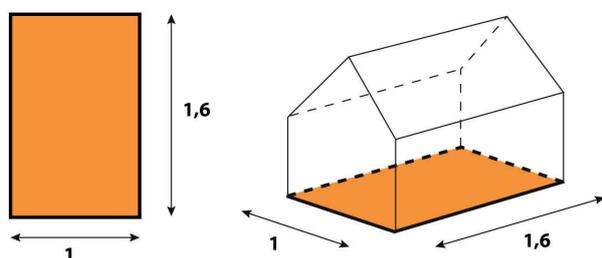
Article AU1-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volume de la construction

Constructions traditionnelles

Le corps principal de la construction respecte un rapport de proportion minimum de 1,6 entre la longueur et la largeur du bâtiment.

Rapport de proportion de : $\frac{1}{1,6}$



Constructions à toitures plates

Afin d'éviter la monotonie des constructions, il est demandé 3 décrochés dans la façade et 3 décrochés dans la hauteur (les éléments de modénature tels que des brise-soleil peuvent être inclus dans le calcul des décrochés). Chaque décroché mesure au minimum 50 cm.

Toitures

Architecture traditionnelle

Dans le cas d'une restauration totale de la toiture existante ou d'une construction neuve, ces dernières sont réalisées avec des matériaux traditionnels :

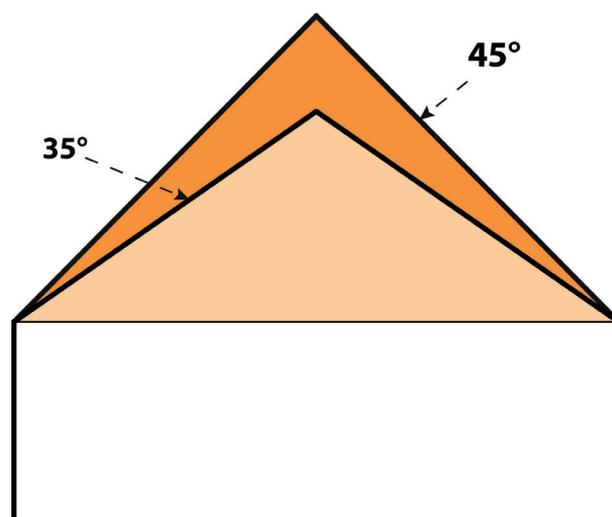
- ardoises de teinte ardoisée de format rectangulaire et de taille maximum 40x24 cm ;

- tuiles terre cuite de teinte brun rouge non flammées d'aspect minimum 27 unités au m² à niveau horizontal (format paysage).

Dans le cas d'une restauration partielle de toiture existante ou d'une extension d'habitation, la toiture est réalisée au choix :

- avec l'un des matériaux autorisés dans le cadre d'une construction neuve ;
- avec le matériau de toiture existant ;
- avec des matériaux favorables au développement durable, notamment aux économies d'énergie.

La toiture principale comportent une pente entre 40° et 45°. Une pente différente peut être adoptée pour les toitures secondaires ainsi que pour les extensions sans que cela nuise à l'équilibre général des volumes.



L'usage du terrasson est interdit.

La toiture à croupe est interdite.



La longueur du faîtage est au minimum égale à la moitié de la longueur de la toiture.

Les sous-faces de toiture ainsi que les descentes d'eaux pluviales en matière synthétique sont interdites.

Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

Les châssis de toit et dispositifs liés au développement durable sont encastrés dans la toiture.

Autres types de toiture (courbe, mono pente...)

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé. Notamment, l'emploi de zinc, de couverture métallique, de bac acier... peut être autorisé.

De plus tout dispositif de toiture permettant d'assurer l'étanchéité d'une toiture terrasse est accepté dans la mesure où il est dissimulé par un acrotère.

Façades

Les pignons aveugles présentent une qualité de traitement visant à minimiser l'effet "de masse" souvent produit.

Matériaux

Les façades reçoivent un traitement permettant aux bâtiments de s'intégrer au maximum à l'environnement dans lequel ils s'insèrent en utilisant des teintes et des matériaux déjà présents sur les constructions de la zone.

Les murs reçoivent une finition (enduit, ...). L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, agglomérés, ...).

L'enduit fini gratté, grésé ou brossé constitue l'essentiel des revêtements de façades. Il est réalisé sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle ou tout autre fantaisie incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Pour les constructions traditionnelles, le revêtement de façade doit être d'une tonalité neutre. Les enduits pourront notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc-pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastels ou vives.

D'autres teintes pourront être autorisées en cas de restauration ou ravalement de bâtiments existants.

Une seule teinte d'enduit est autorisée par construction.

Toutefois, une seconde teinte d'enduit peut être autorisée afin de souligner un élément architectural remarquable (notamment une lucarne, une entrée...).

Ce parti pris architectural peut également se traduire par l'emploi, sur des éléments ponctuels ou sur les volumes annexes, de différentes finitions (notamment béton matricé, zinc, pierres agrafées...).

En cas d'utilisation d'un bardage en bois, celui-ci est en bois naturel.

Perçements

Les percements de façades sont organisés dans un souci d'unité et de hiérarchie n'excluant pas la diversité.

D'une manière générale et en particulier sur une même façade, une harmonie des types d'ouvertures et leur organisation est recherchée.

Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, les ouvertures sont en majorité plus hautes que larges.

Les ouvertures de type "hublot" ou demi-lune sont interdites.

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture. Leurs dimensions et leurs nombres sont proportionnés avec le volume de la toiture.

Volets

Les volets battants et coulissants en matière PVC sont interdits.

L'usage de volets battants est à privilégier. Ces volets sont lasurés ou peints (voir teintes autorisées pour les menuiseries) et sont sans écharpe.

Les volets coulissants peuvent également être employés.

Lorsque les baies sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage sont installés à l'intérieur de la construction.

Modénatures

Les éléments de modénatures ne faisant pas référence à l'architecture traditionnelle locale sont interdits (notamment les colonnes ou les frontons).

Annexes

Les annexes (abris de jardin, garages, pergolas...) sont construites :

- en bois naturel ou peint dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ;
- en maçonnerie dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Pour les pergolas, l'emploi de métal est autorisé. La teinte est choisie parmi celles autorisées pour les menuiseries.

Elles s'intègrent au mieux à leur environnement.

Les toitures des annexes peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Vérandas

Les vérandas présentent un aspect le plus léger et le plus transparent possible.

Les vérandas réalisées en ossature métallique sont vitrées jusqu'à l'égout de toiture afin de leur conférer le maximum de transparence.

Elles peuvent recevoir un soubassement limité à 40 cm de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque la véranda est implantée le long d'une limite séparative. Dans ce cas, la véranda est fermée par un mur ou panneau plein le long de la limite.

Menuiseries

Les peintures des menuiseries ne sont pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Les huisseries ont une teinte choisie parmi la liste suivante : ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011).

Les portes d'entrée, portails, portillons et portes de garage sont unis et ont une teinte choisie dans la liste ci-dessus à laquelle s'ajoutent les couleurs suivantes : vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013).

Une harmonie des couleurs est recherchée entre les différents éléments de menuiseries. Ainsi, il est interdit une association de plus de trois couleurs pour les huisseries, porte d'entrée, volets, portes de garage, porte de service, porte de garage, garde-corps.

Clôtures

Hauteur:

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 mètre.

Des exceptions peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement dans les cas suivants :

- lorsque la clôture est édifée dans le prolongement de murs anciens en pierres d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre, elle peut être édifée sur la même hauteur que l'existant ;
- pour quelques éléments particuliers comme les piliers, les portails et les portillons ;
- lorsqu'elles sont liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque les dispositifs situés sur les terrains de part et d'autre sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, la clôture doit s'adapter à la hauteur la plus basse.

Composition :

Les clôtures peuvent recevoir les dispositifs suivants :

• Sur voie :

- haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage ;
- murs en moellons ou murs maçonnés enduits sur les deux faces ;
- murs en béton matricé de qualité ;
- mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum 1/3 de la hauteur totale de la clôture réalisée surmonté d'une grille métallique, de lisses horizontales ou barreaudage vertical à claire-voie ;
- grilles en acier plein ;
- lisses/lattes horizontales en bois ou métal d'une hauteur maximale de 1,35 mètre surmontées éventuellement d'un dispositif de treille destinée à accueillir des plantes grimpantes, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre ;
- barreaudages verticaux à claire-voie en bois ou métal.

Les grillages peuvent recevoir un soubassement minéral d'une hauteur maximale de 20 cm.

Les grilles sont éventuellement doublées d'un festonnage en métal dans la limite de 4/5 de leur hauteur.

Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les claustras, les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les brise-vues de toute nature, l'emploi brut en parement extérieur de matériaux

fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

L'usage de matériaux de synthèse n'est autorisé que pour les portails et les portillons.

Les portails et portillons ont une hauteur proportionnée à celle de la clôture.

• **En limite séparative :**

- dispositifs autorisés sur la voie ;
- panneaux béton non bruts sur les deux faces ;
- panneaux bois ;
- grillage ;
- claustras ;
- haie d'essences locales d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les dispositifs de brise-vue sont autorisés uniquement en limite séparative. Ces dispositifs sont exclusivement en matériaux naturels: bois, brande de bruyère, osier.

CAS PARTICULIERS

• dans la frange paysagère en bordure des zones A et N, seuls sont autorisés :

- clôture de type agricole d'une hauteur maximale de 1,50 mètre; constituée de pieux de bois et de trois fils de fer répartis ;
- grillage simple torsion d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- une haie d'essences locales.

Les deux premiers dispositifs peuvent également être associés à une haie.

Coloris :

Les enduits peuvent être notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

Les éléments en bois ont une teinte naturelle ou une lasure discrète.

Les éléments métalliques, les portails et les portillons ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011). vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013) pouvant rappeler les éléments de ferronnerie de la façade:

garde corps, porte d'entrée et portes de garage.

Les grillages ont une teinte verte ou grise.

Article AU1-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Coefficient de non imperméabilisation

60%.

La prescription du présent article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Plantations

Les surfaces libres de construction sont plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain. Les arbres sont des arbres de haute tige d'essence forestière et des fruitiers à répartir par moitié, avec au minimum un arbre d'essence forestière.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places. Une dérogation à cette règle sur le nombre ou le positionnement des arbres peut être faite dans le cadre d'un plan paysager de qualité.

Les espaces non affectés au stationnement et aux circulations sont engazonnés et plantés.

Pour les lotissements à usage d'habitation portant sur la création de 5 à 14 logements, 7% de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol).

Pour les lotissements à usage d'habitation portant sur la création de plus de 15 logements, 10% de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale 12/14 cm.

Pour les ensembles immobiliers à usage d'habitation ou de bureaux portant sur une surface de plancher de plus de 1000 m², 10% de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale 12/14 cm. Cette superficie est d'un seul tenant ou reliée par des cheminements piétonniers. Cet aménagement n'est pas relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais constitue un élément déterminant de la composition urbaine.

Les plantations et les arbres existants sont au maximum maintenus ou remplacés. Les constructions sont implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Il est requis de maintenir ou remplacer les haies et alignement de végétation.

Les jardins, généralement en fond de parcelle, sont maintenus et entretenus. Pour les parcelles bâties ou mitoyennes avec les zones naturelles non boisées, leurs limites sont plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et/ou d'arbres de haute tige.

Un espace vert collectif est réalisé par l'aménageur au cœur de l'opération.

Espaces de transition avec la zone UC

Une bande boisée dense constituée de végétaux de la strate arborée et arbustive est plantée sur une profondeur de 3 mètres entre les constructions existantes et les nouvelles constructions.

Article AU1-6: Stationnement

Stationnement des véhicules:

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitations	Logement	Pour les logements de moins de 25 m ² : 1 place par logement Pour les logements de plus de 25 m ² : 2 places par logement Pour toute opération de plus de deux logements, il est exigé sur les espaces communs la création d'une place visiteur pour 3 places créées. Dans le cas d'une construction de plus de 20 logements collectifs, le stationnement des résidents est effectué en souterrain ou couvert au rez de chaussée du bâtiment dans le cadre d'un traitement architectural de qualité.
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.

Stationnement des cycles et poussettes :

Pour toute opération de plus de cinq logements collectifs, une aire réservée au stationnement des cycles et des poussettes est à prévoir. Elle est intégrée à la construction et dotée de points d'ancrage sécurisés. Cet espace est couvert et éclairé, se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et est accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Sa surface est au minimum égale à une place pour deux logements.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article AU1-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.

Le positionnement des voies est mentionné à titre indicatif dans le schéma de principe de l'OAP.

Article AU1-8: Desserte par les réseaux

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.



AU2 - OAP CLOS DE LA BRETONNIÈRE NORD

Zone couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.

Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble des zones AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article AU2-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée ;
- les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail ;
- les constructions destinées à des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les bureaux ;
- les constructions destinées à la restauration ;
- les commerces de gros ;
- les exploitations agricoles ou forestières ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Article AU2-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Se reporter aux dispositions générales de la zone AU.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AU2-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut pas dépasser 30% de la surface de la parcelle.

L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics, parapublics, d'intérêt général n'est pas réglementée.

2- LA HAUTEUR

Dans le cas de construction de logements collectifs, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder:

- construction traditionnelle: 10 mètres.
- construction à toiture plate, mono-pente, courbe: 9 mètres. Dans ce cas, le dernier niveau de la construction doit obligatoirement être réalisé sous forme d'attique. L'attique doit être en recul minimum de 1,50 mètre par rapport au nu de la façade.

Dans le cas de construction de logements individuels, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- construction traditionnelle: 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toit.
- construction à toiture plate, mono-pente, courbe: 9 mètres.

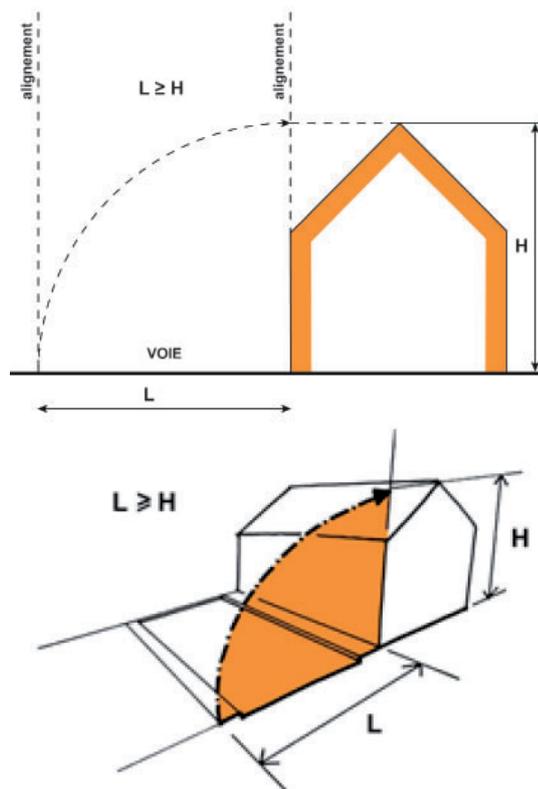
3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées

Les constructions sont édifiées en retrait de la voie ouverte à la circulation automobile de 5 mètres minimum.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées à titre exceptionnel lorsque des constructions déjà édifiées sur la parcelle ou sur l'une des deux parcelles situées de part et d'autre de la parcelle concernée ne sont pas déjà implantées conformément au paragraphe ci-dessus.

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc.;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux zones d'habitation pré-existantes en zone Ubc et UC à l'aménagement du secteur OAP

Tout point du bâtiment doit observer une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à la limite parcellaire des habitations pré-existantes.

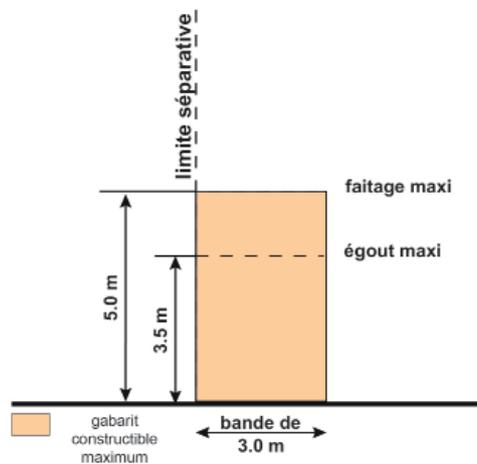
Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Toitures traditionnelles:

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative à l'une des conditions suivantes :
 - si la construction n'excède pas, dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, une hauteur de 3,50 mètres à l'égout du toit et une hauteur maximale de 5 mètres au faîtage;
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur ;
- soit en retrait: dans ce cas, la distance horizontale du bâtiment (débords de toit inclus) au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Toitures plates, courbes, monopentes :



Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative à l'une des conditions suivantes :
 - si la construction n'excède pas une hauteur de 4 mètres à l'acrotère,
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

- soit en retrait: dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, une tolérance peut être autorisée :

- Pour la réalisation de dispositifs de performance énergétique dans la limite d'une épaisseur de 30 cm à 50 cm ;
- Pour les cheminées et autres éléments de la construction reconnus indispensables dans la limite de 2 mètres de hauteur supplémentaire.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc.;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication ;
- aux abris de jardin si leur hauteur est inférieure à 3 mètres ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

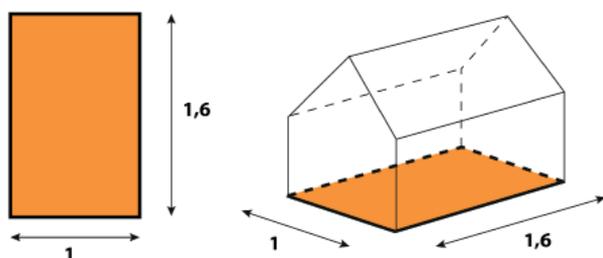
Article AU2-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volume de la construction

Constructions traditionnelles

Le corps principal de la construction respecte un rapport de proportion minimum de 1,6 entre la longueur et la largeur du bâtiment.

Rapport de proportion de: $\frac{1}{1,6}$



Constructions à toitures plates

Afin d'éviter la monotonie des constructions, il est demandé 3 décrochés dans la façade et 3 décrochés dans la hauteur (les éléments de modénature tels que des brise-soleil peuvent être inclus dans le calcul des décrochés). Chaque décroché mesure au minimum 50 cm.

Toitures

Architecture traditionnelle

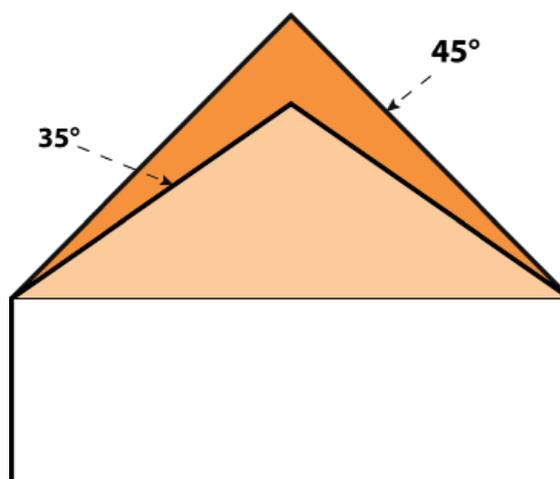
Dans le cas d'une restauration totale de la toiture existante ou d'une construction neuve, ces dernières sont réalisées avec des matériaux traditionnels :

- ardoises de teinte ardoisée de format rectangulaire et de taille maximum 40x24 cm ;
- tuiles terre cuite de teinte brun rouge non flammées d'aspect minimum 27 unités au m² à pureau horizontal (format paysage).

Dans le cas d'une restauration partielle de toiture existante ou d'une extension d'habitation, la toiture est réalisée au choix :

- avec l'un des matériaux autorisés dans le cadre d'une construction neuve ;
- avec le matériau de toiture existant ;
- avec des matériaux favorables au développement durable, notamment aux économies d'énergie.

La toiture principale comporte une pente entre 40° et 45°. Une pente différente peut être adoptée pour les toitures secondaires ainsi que pour les extensions sans que cela nuise à l'équilibre général des volumes.



L'usage du terrasson est interdit.

La toiture à croupe est interdite.



La longueur du faîtage est au minimum égale à la moitié de la longueur de la toiture.

Les sous-faces de toiture ainsi que les descentes d'eaux pluviales en matière synthétiques sont interdites.

Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

Les châssis de toit et dispositifs liés au développement durable sont encastrés dans la toiture.

Autres types de toiture (courbe, mono pente...)

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé. Notamment, l'emploi de zinc, de couverture métallique, de bac acier... peut être autorisé.

De plus, tout dispositif de toiture permettant d'assurer l'étanchéité d'une toiture terrasse est accepté dans la mesure où il est dissimulé par un acrotère.

Façades

Les pignons aveugles présentent une qualité de traitement visant à minimiser l'effet "de masse" souvent produit.

Matériaux

Les façades reçoivent un traitement permettant aux bâtiments de s'intégrer au maximum à l'environnement dans lequel ils s'insèrent en utilisant des teintes et des matériaux déjà présents sur les constructions de la zone.

Pour les murs, l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit (briques creuses, agglomérés, ...); ils reçoivent une finition (enduit, bardage, ...).

L'enduit fini gratté, grésé ou brossé constitue l'essentiel des revêtements de façades. Il est réalisé sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle ou tout autre fantaisie incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Pour les constructions traditionnelles, le revêtement de façade est d'une tonalité neutre. Les enduits ont notamment une teinte choisie dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

Une seule teinte d'enduit est autorisée par construction.

Toutefois, une seconde teinte d'enduit peut être autorisée afin de souligner un élément architectural remarquable (notamment une lucarne, une entrée...).

Ce parti pris architectural peut également se traduire par l'emploi, sur des éléments ponctuels ou sur les volumes annexes, de différentes finitions (notamment béton matricé, zinc, pierres agrafées...).

En cas d'utilisation d'un bardage en bois, celui-ci est en bois naturel.

Percements

Les percements de façades sont organisés dans un souci d'unité et de hiérarchie n'excluant pas la diversité.

D'une manière générale et en particulier sur une même façade, une harmonie des types d'ouvertures et leur organisation est recherchée.

Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, les ouvertures sont en majorité plus hautes que larges.

Les ouvertures de type "hublot" ou demi-lune sont interdites.

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture. Leurs dimensions et leurs nombres sont proportionnés avec le volume de la toiture.

Volets

Les volets battants et coulissants en matière PVC sont interdits.

L'usage de volets battants est à privilégier. Ces volets sont lasurés ou peints (voir teintes autorisées pour les menuiseries) et sans écharpe.

Les volets coulissants peuvent également être employés.

Lorsque les baies sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage doivent être installés à l'intérieur de la construction et non visibles depuis l'extérieur.

Modénatures

Les éléments de modénatures ne faisant pas référence à l'architecture traditionnelle locale sont interdits (notamment les colonnes ou les frontons).

Annexes

Les annexes (abris de jardin, garages, pergolas...) sont construites :

- en bois naturel ou peint dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ;
- en maçonnerie dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Pour les pergolas, l'emploi de métal est autorisé. La teinte est choisie parmi celles autorisées pour les menuiseries.

Elles s'intègrent au mieux à leur environnement.

Les toitures des annexes peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Vérandas

Les vérandas présentent un aspect le plus léger et le plus transparent possible.

Les vérandas réalisées en ossature métallique sont vitrées jusqu'à l'égout de toiture afin de leur conférer le maximum de transparence.

Elles peuvent recevoir un soubassement limité à 40 cm de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque la véranda est implantée le long d'une limite séparative. Dans ce cas, la véranda est fermée par un mur ou panneau plein le long de la limite.

Menuiseries

Les peintures des menuiseries ne sont pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Les huisseries ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011).

Les portes d'entrée, portails, portillons et portes de garage sont unis et ont une teinte choisie dans la liste ci-dessus à laquelle s'ajoutent les couleurs

suyvantes: vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013).

Une harmonie des couleurs est recherchée entre les différents éléments de menuiseries. Ainsi, il est interdit une association de plus de trois couleurs pour les huisseries, porte d'entrée, volets, portes de garage, porte de service, porte de garage, garde-corps.

Clôtures

En complément des règles suivantes, se reporter au cahier de recommandations sur le traitement des clôtures et des végétaux.

Hauteur:

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 mètre.

Des exceptions peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement dans les cas suivants:

- lorsque la clôture est édifée dans le prolongement de murs anciens en pierres d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre, elle peut être édifée à la même hauteur que l'existant;
- lorsqu'elles sont liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Quelques éléments particuliers comme les piliers, les portails et les portillons pourront également dépasser cette hauteur.

Les portails et portillons ont une hauteur proportionnée à celle de la clôture.

Lorsque les dispositifs situés sur les terrains de part et d'autre sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, la clôture doit s'adapter à la hauteur la plus basse.

Composition :

Les clôtures peuvent recevoir les dispositifs suivants :

• **Sur voie:**

- haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage ;
- murs en moellons ou murs maçonnés enduits sur les deux faces;
- murs en béton matricé de qualité ;
- mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum d'1/3 de la hauteur totale de la clôture réalisée surmonté d'une grille métallique, de lisses horizontales ou barreaudage vertical à claire-voie ;
- grilles en acier plein ;
- lisses/lattes horizontales en bois ou métal d'une hauteur maximale de 1,35 mètre surmontées

éventuellement d'un dispositif de treille destinée à accueillir des plantes grimpantes, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre ;

- barreaudages verticaux à claire-voie en bois ou métal.

Les grillages peuvent recevoir un soubassement minéral d'une hauteur maximale de 20 centimètres.

Les grilles sont éventuellement doublées d'un festonnage en métal dans la limite de 4/5 de leur hauteur.

Sont interdits: les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les claustras, les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les brise-vues de toute nature, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

L'usage de matériaux de synthèse n'est autorisé que pour les portails et les portillons.

• **En limite séparative :**

- dispositifs autorisés sur la voie ;
- panneaux béton non bruts sur les deux faces ;
- panneaux bois ;
- grillage ;
- claustras ;
- haie d'essences locales d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les dispositifs de brise-vue sont autorisés uniquement en limite séparative. Ces dispositifs sont exclusivement en matériaux naturels: bois, brande de bruyère, osier.

Coloris :

Les enduits peuvent être notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

Les éléments en bois ont une teinte naturelle ou une lasure discrète.

Les éléments métalliques, les portails et les portillons ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011). vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013) pouvant rappeler les éléments de ferronnerie de la façade, garde corps, ou les portes d'entrée et les portes de garage.

Les grillages sont de teinte verte ou grise.

Dispositions particulières le long du boulevard Victor Hugo

Le long du boulevard Victor Hugo, seuls les grillages, doublés ou non d'une haie d'essences locale, sont autorisés.

Article AU2-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Coefficient de non imperméabilisation

55%.

Plantations

La prescription du présent article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les surfaces libres de construction sont plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de terrain. Les arbres sont des arbres de haute tige d'essence forestière et des fruitiers à répartir par moitié avec au minimum un arbre d'essence forestière.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places. Une dérogation à cette règle sur le nombre ou le positionnement des arbres peut être faite dans le cadre d'un plan paysager de qualité.

Les espaces non affectés au stationnement et aux circulations sont engazonnés et plantés.

Pour les lotissements à usage d'habitations portant sur la création de 5 à 14 logements, 7% de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale 12/14 cm (circonférence du tronc mesurée à 1m de sol).

Pour les lotissements à usage d'habitations portant sur la création de plus de 15 logements, 10% de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige de force minimale de 12/14 cm.

Les arbres existants sont préservés au maximum et les constructions implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Il est requis de maintenir ou remplacer les haies et alignement de végétation.

Les jardins existants, généralement en fond de parcelle, sont maintenus et entretenus.

Espaces de transition avec les secteurs d'habitation

Une bande boisée dense constituée de végétaux de la strate arborée et arbustive est plantée sur une profondeur de 3 mètres entre les constructions existantes et les nouvelles constructions.

Une frange verte est à conforter le long du boulevard Victor Hugo.

Article AU2-6: Stationnement

Stationnement des véhicules:

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitations	Logement	Pour les logements de moins de 25 m ² : 1 place par logement Pour les logements de plus de 25 m ² : 2 places par logement Pour toute opération de plus de deux logements, il est exigé sur les espaces communs la création d'une place visiteur pour 3 places créées. Dans le cas d'une construction de plus de 20 logements collectifs, le stationnement des résidents est effectué en souterrain ou couvert au rez de chaussée du bâtiment dans le cadre d'un traitement architectural de qualité.
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de places imposées est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.

Stationnement des cycles et poussettes:

Pour toute opération de plus de cinq logements collectifs, une aire réservée au stationnement des cycles et des poussettes est à prévoir. Elle est intégrée à la construction et dotée de points d'ancrage sécurisés. Cet espace est couvert et éclairé, se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et est accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Sa surface est au minimum égale à une place pour deux logements.

De plus, des places de stationnement extérieures sont prévues à l'extérieur du bâtiment avec des points d'accroche.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article AU2-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.

Le positionnement des voies est mentionné à titre indicatif dans le schéma de principe de l'OAP.

Aucun nouvel accès véhicule n'est créé sur le boulevard Victor Hugo.

Article AU2-8: Desserte par les réseaux

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.



AU3 - La Croix Breton

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article AU3-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les bureaux ;
- les constructions destinées à la restauration ;
- les commerces de gros ;
- les cinémas ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre excepté ceux nécessaires à l'exploitation agricole ;
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne seraient pas commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaire pour la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

Article AU3-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AU3-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient.

2- LA HAUTEUR

La hauteur maximale, au point le plus haut, est fixée à 9 mètres.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont édifiées en retrait des voies ouvertes à la circulation automobile de 5 mètres minimum.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc. ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour une extension limitée à condition qu'elle ne nuise pas à l'équilibre des volumes.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que châteaux d'eau... ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication.

Article AU3-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Façades

Les matériaux naturels, de type bardage bois, sont à privilégier pour les constructions.

Clôtures

Les clôtures sont constituées :

- d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- clôture de type agricole d'une hauteur maximale de 1,50 mètre constituée de pieux de bois et de trois fils de fer répartis.

Ces dispositifs peuvent être doublés d'une haie d'essences locales.

Article AU3-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Coefficient de non imperméabilisation de pleine terre

50%.

Plantations

Le long du boulevard Victor Hugo, une frange plantée de vergers est reconstituée.

Article AU3-6: Stationnements

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none">- de 0 à 100 m² de surface de plancher: 10 places de stationnement minimum- au delà de 100 m² de surface de plancher, 2 places supplémentaires par tranche de 100 m² <p>Les places de stationnement sont au minimum perméables sur 1/3 de leur surface.</p> <p>Les stationnements sont réalisés dans le cadre d'un plan paysager d'ensemble.</p>
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de places imposées est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article AU3-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Voir règles applicables à l'ensemble des zones AU.

Article AU3-8: Desserte par les réseaux

Voir règles applicables à l'ensemble des zones AU.



AU4 - OAP VANOISE

Zone couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.

Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble des zones AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article AU4-1 : Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les activités artisanales et commerces de détail ;
- les bureaux ;
- les constructions destinées à la restauration ;
- les commerces de gros ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts de déchets, de ferrailles, de véhicules hors d'état de marche et matériaux de démolition ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- le stationnement des caravanes, maisons mobiles et habitations légères de loisir ;
- l'aménagement de terrain de camping et caravanning ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les exhaussements et affouillements non liés à des travaux de construction, d'infrastructures ou d'aménagement pour une activité de loisir ;
- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimension, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Article AU4-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AU4-3 : Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut pas dépasser 30% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics, parapublics, d'intérêt général n'est pas réglementée.

2- LA HAUTEUR

Un épannelage des constructions est recherché entre les logements existants et les logements à créer. Ainsi, les bâtiments les plus hauts sont implantés au cœur de l'opération.

Dans le cas de construction de logements intermédiaires et collectifs, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- construction traditionnelle: 12 mètres ;
- construction à toiture plate, mono-pente, courbe: 11 mètres. Dans ce cas, le dernier niveau de la construction doit obligatoirement être réalisé sous forme d'attique. L'attique est en recul minimum de 1,50 mètre par rapport au nu de la façade.

Dans tous les cas, les bâtiments ne dépassent pas R+1+attique ou R+1+combles.

Dans le cas de construction de logements individuels, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- construction traditionnelle: 8 mètres au faitage et 4,50 mètres à l'égout de toit ;
- construction à toiture plate, mono-pente, courbe: 7 mètres.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions sont édifiées :

- soit en limite sur voie ;
- soit à l'alignement des voies publiques ;
- soit en retrait de la voie ouverte à la circulation automobile de 5 mètres minimum.

Implantation des constructions par rapport aux zones d'habitation pré-existantes à l'aménagement du secteur OAP

Tout point du bâtiment doit observer une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à la limite parcellaire des habitations pré-existantes.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Constructions de logements individuels :

Toitures traditionnelles :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative à l'une des conditions suivantes :
 - si la construction n'excède pas, dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, une hauteur de 3,50 mètres à l'égout du toit et une hauteur maximale de 8 mètres au faitage ;
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur ;
- soit en retrait : dans ce cas, la distance horizontale du bâtiment (débords de toit inclus) au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

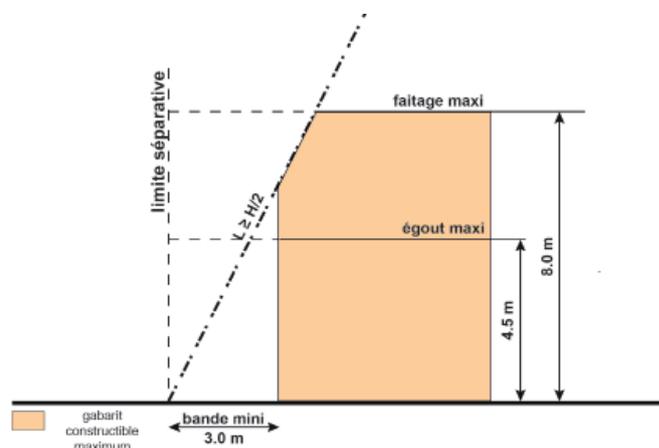
Toitures plates, courbes, monopentes :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative à l'une des conditions suivantes :
 - si la construction n'excède pas une hauteur de 7 mètres à l'acrotère ;
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre

l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur ;

- soit en retrait : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.



Une tolérance peut être autorisée, lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, pour :

- la réalisation de dispositifs de performance énergétique dans la limite d'une épaisseur de 30 cm à 50 cm ;
- les cheminées et autres éléments de la construction reconnus indispensables dans la limite de 2 mètres de hauteur supplémentaire.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc. ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication ;
- aux abris de jardin si leur hauteur est inférieure à 3 mètres ;
- aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Constructions de logements intermédiaires et collectifs :

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc.;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication ;
- aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

Article AU4-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

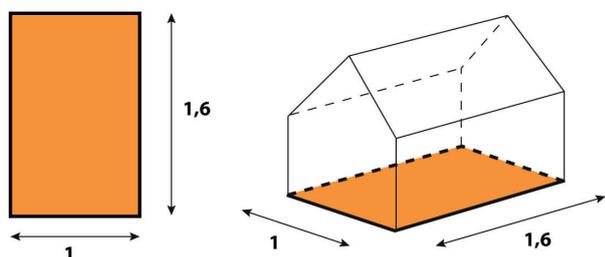
Volumétrie

Logements individuels :

Constructions traditionnelles

Le corps principal de la construction respecte un rapport de proportion minimum de 1,6 entre la longueur et la largeur du bâtiment.

Rapport de proportion de : $\frac{1}{1,6}$



Constructions à toitures plates

Afin d'éviter la monotonie des constructions, il est demandé 3 décrochés dans la façade et 3 décrochés dans la hauteur (les éléments de modénature tels que des brise-soleil peuvent être inclus dans le calcul des décrochés). Chaque décroché mesure au minimum 50 cm.

Logements intermédiaires et collectifs :

Dans le cas d'une construction à toiture plate, mono-pente, courbe, le dernier niveau de la construction est obligatoirement réalisé sous forme d'attique qui doit être en recul de 1,50 mètre minimum par rapport au nu de la façade.

Toitures

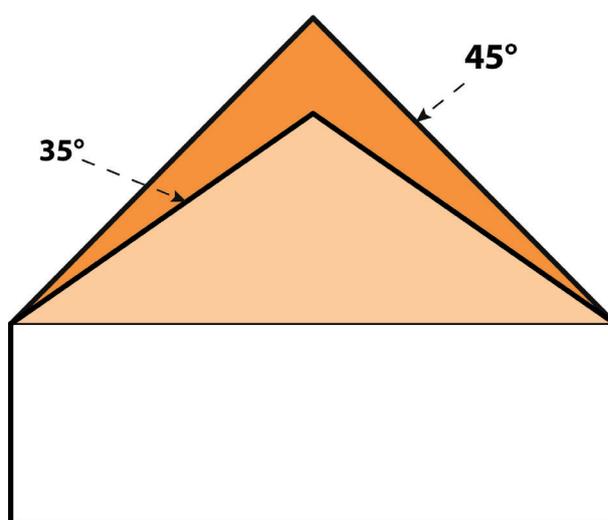
Logements individuels :

Architecture traditionnelle

Les toitures sont réalisées avec des matériaux traditionnels :

- ardoises de teinte ardoisée de format rectangulaire et de taille maximum 40x24 cm ;
- tuiles terre cuite de teinte brun rouge non flammées d'aspect minimum 27 unités au m² à pureau horizontal (format paysage).

La toiture principale comporte une pente entre 40° et 45°. Une pente différente peut être adoptée pour les toitures secondaires ainsi que pour les extensions sans que cela nuise à l'équilibre général des volumes.



L'usage du terrasson est interdit.

La toiture à croupe est interdite.



La longueur du faîtage est au minimum égale à la moitié de la longueur de la toiture.

Les sous-faces de toiture ainsi que les descentes d'eaux pluviales en matière synthétiques sont interdites.

Les châssis de toit et dispositifs liés au développement durable sont encastrés dans la toiture.

Autre type de toiture (courbe, mono pente...)

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé. Notamment, l'emploi de zinc, de couverture métallique, de bac acier... peut être autorisé.

De plus, tout dispositif de toiture permettant d'assurer l'étanchéité d'une toiture terrasse est accepté dans la mesure où il est dissimulé par un acrotère.

Logements collectifs et intermédiaires :

Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures sont intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

Les toitures terrasses sont prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comportent une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

Façades

Logements individuels :

Les pignons aveugles présentent une qualité de traitement visant à minimiser l'effet "de masse" souvent produit.

Matériaux

Les façades reçoivent un traitement permettant aux bâtiments de s'intégrer au maximum à l'environnement dans lequel ils s'insèrent en utilisant des teintes et des matériaux déjà présents sur les constructions de la zone.

Pour les murs, l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit (briques creuses, agglomérés, ...); ils reçoivent une finition (enduit, bardage, ...).

L'enduit fini gratté, grésé ou brossé constitue l'essentiel des revêtements de façades. Il est réalisé sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle ou tout

autre fantaisie incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Pour les constructions traditionnelles, le revêtement de façade doit être d'une tonalité neutre. Les enduits pourront notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

Une seule teinte d'enduit est autorisée par construction. Toutefois, une seconde teinte d'enduit peut être autorisée afin de souligner un élément architectural remarquable (notamment une lucarne, une entrée...).

Ce parti pris architectural peut également se traduire par l'emploi, sur des éléments ponctuels ou sur les volumes annexes, de différentes finitions (notamment béton matricé, zinc, pierres agrafées...).

En cas d'utilisation d'un bardage en bois, celui-ci est en bois naturel.

Percements

Les percements de façades sont organisés dans un souci d'unité et de hiérarchie n'excluant pas la diversité.

D'une manière générale et en particulier sur une même façade, une harmonie des types d'ouvertures et leur organisation est recherchée.

Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, les ouvertures sont en majorité plus hautes que larges.

Les ouvertures de type "hublot" ou demi-lune sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture. Leurs dimensions et leurs nombres sont proportionnés avec le volume de la toiture.

Volets

Les volets battants et coulissants en matière PVC sont interdits.

L'usage de volets battants est à privilégier. Ces volets sont lasurés ou peints (voir teintes autorisées pour les menuiseries) et sans écharpe.

Les volets coulissants peuvent également être employés.

Lorsque les baies sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage doivent être installés à l'intérieur de la construction.

Modénatures

Les éléments de modénatures ne faisant pas référence à l'architecture traditionnelle locale sont interdits (notamment les colonnes ou les frontons).

Logements intermédiaires et collectifs:

Les constructions évitent de présenter un linéaire de façade trop important et recherchent au contraire un effet de rupture dans les façades.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, sont obligatoirement dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

Annexes

Les annexes (abris de jardin, garages, pergolas...) sont construites :

- en bois naturel ou peint dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ;
- en maçonnerie dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Pour les pergolas, l'emploi de métal est autorisé. La teinte est choisie parmi celles autorisées pour les menuiseries.

Elles s'intègrent au mieux à leur environnement.

Les toitures des annexes peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Menuiseries

Logements individuels

Les peintures des menuiseries ne sont pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Les huisseries ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011).

Les portes d'entrée, portails, portillons et portes de garage sont unis et ont une teinte choisie dans la liste ci-dessus à laquelle s'ajoutent les couleurs suivantes: vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013).

Une harmonie des couleurs est recherchée entre les différents éléments de menuiseries. Ainsi, il est

interdit une association de plus de trois couleurs pour les huisseries, porte d'entrée, volets, portes de garage, porte de service, porte de garage, garde-corps.

Clôtures

Hauteur:

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 mètre.

Des exceptions peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement dans les cas suivants:

- lorsque la clôture est édifée dans le prolongement de murs anciens en pierres d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre, elle peut être édifée sur la même hauteur que l'existant ;
- pour quelques éléments particuliers comme les piliers, les portails et les portillons ;
- lorsqu'elles sont liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque les dispositifs situés sur les terrains de part et d'autre sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, la clôture doit s'adapter à la hauteur la plus basse.

Composition :

Les clôtures peuvent recevoir les dispositifs suivants:

• **Sur voie:**

- haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage ;
- murs en moellons ou murs maçonnés enduits sur les deux faces ;
- murs en béton matricé de qualité ;
- mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2/3 de la hauteur totale de la clôture réalisée surmonté d'une grille métallique, de lisses horizontales ou barreaudage vertical à claire-voie ;
- grilles en acier plein ;
- lisses/lattes horizontales en bois ou métal d'une hauteur maximale de 1,35 mètre surmontées éventuellement d'un dispositif de treille destinée à accueillir des plantes grimpantes, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre ;
- barreaudages verticaux à claire-voie en bois ou métal.

Les grillages peuvent recevoir un soubassement minéral d'une hauteur maximale de 20 cm.

Les grilles sont éventuellement doublées d'un festonnage en métal dans la limite de 4/5 de leur hauteur.

Sont interdits: les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les claustras, les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les brise-vues de toute nature, l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

L'usage de matériaux de synthèse n'est autorisé que pour les portails et les portillons.

Les portails et portillons ont une hauteur proportionnée à celle de la clôture.

• *En limite séparative :*

- dispositifs autorisés sur la voie ;
- panneaux béton non bruts sur les deux faces ;
- panneaux bois ;
- grillage ;
- claustras ;
- haie d'essences locales d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les dispositifs de brise-vue sont autorisés uniquement en limite séparative. Ces dispositifs sont exclusivement en matériaux naturels: bois, brande de bruyère, osier.

Coloris :

Les enduits peuvent être notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

Les éléments en bois ont une teinte naturelle ou une lasure discrète.

Les éléments métalliques, les portails et les portillons ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011). vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013) pouvant rappeler les éléments de ferronnerie de la façade: garde corps, porte d'entrée et portes de garage.

Les grillages ont une teinte verte ou grise.

Article AU4-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Coefficient de non imperméabilisation

55%

Plantations

La prescription du présent article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les parkings sont isolés visuellement des espaces publics par une haie.

Tous les espaces laissés libres doivent être végétalisés et/ou engazonnés.

Espaces de transition avec la zone UBb

Une bande boisée dense constituée de végétaux de la strate arborée et arbustive est plantée sur une profondeur de 3 mètres entre les constructions existantes et les nouvelles constructions.

Article AU4-6: Stationnement

Stationnement des véhicules:

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitation	Logement	<p>Pour les logements de moins de 25 m²: 1 place par logement</p> <p>Pour les logements de plus de 25 m²: 2 places par logement</p> <p>Pour toute opération de plus de deux logements, il est exigé sur les espaces communs la création d'une place visiteur pour 3 places créées.</p> <p>Dans le cas d'une construction de plus de 20 logements collectifs, le stationnement des résidents est effectué en souterrain ou couvert au rez de chaussée du bâtiment dans le cadre d'un traitement architectural de qualité.</p>
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de places imposées est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.

Stationnement des cycles et poussettes:

Pour toute opération de plus de cinq logements collectifs, une aire réservée au stationnement des cycles et des poussettes est à prévoir. Elle est intégrée à la construction et dotée de points d'ancrage sécurisés. Cet espace est couvert et éclairé, se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Sa surface doit être au minimum égale à une place pour deux logements.

Des places de stationnement extérieures doivent également être prévues à l'extérieur du bâtiment avec des points d'accroche.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article AU4-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.

Article AU4-8: Desserte par les réseaux

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.



AU5 - OAP CLOS DU DESERT

Zone couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.

Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble des zones AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article AU5-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les bureaux ;
- les constructions destinées à la restauration ;
- les commerces de gros ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les dépôts de déchets, de ferrailles, de véhicules hors d'état de marche et matériaux de démolition ;
- le stationnement des caravanes, maisons mobiles et habitations légères de loisir ;
- l'aménagement de terrain de camping et caravaning ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les exhaussements et affouillements non liés à des travaux de construction, d'infrastructures ou d'aménagement pour une activité de loisir ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimension, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Article AU5-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AU5-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des habitations individuelles ne peut pas dépasser 25% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des logements intermédiaires et collectifs ne peut dépasser 30% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics, parapublics, d'intérêt général n'est pas réglementée.

2- LA HAUTEUR

Un épannelage des constructions est recherché entre les logements existants et les logements à créer. Ainsi, les bâtiments les plus hauts sont implantés au cœur de l'opération.

Dans le cas de construction de logements intermédiaires et collectifs, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- construction traditionnelle: 12 mètres ;
- construction à toiture plate, mono-pente, courbe: 11 mètres. Dans ce cas, le dernier niveau de la construction doit obligatoirement être réalisé sous forme d'attique. L'attique est en recul minimum de 1,50 mètre par rapport au nu de la façade.

Dans tous les cas, les bâtiments ne dépassent pas R+1+attique ou R+1+combles.

Dans le cas de construction de logements individuels, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- construction traditionnelle: 8 mètres au faitage et 4,50 mètres à l'égout de toit ;
- construction à toiture plate, mono-pente, courbe: 7 mètres.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions sont édifiées :

- soit en limite sur voie ;
- soit en retrait de 5 mètres minimum de la voie ouverte à la circulation automobile.

Implantation des constructions par rapport aux zones d'habitation pré-existantes à l'aménagement du secteur OAP

Tout point du bâtiment doit observer une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à la limite parcellaire des habitations pré-existantes.

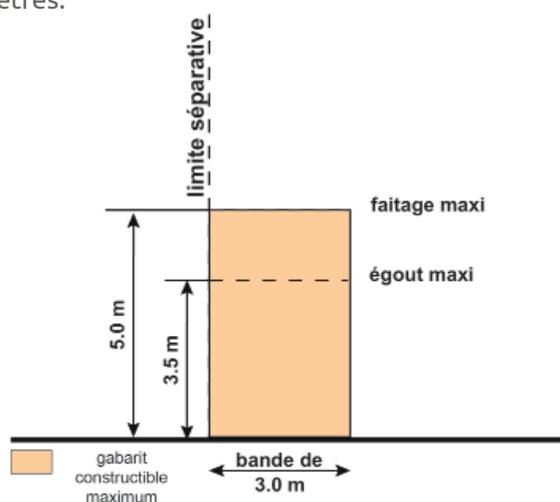
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Constructions de logements individuels :

Toitures traditionnelles :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative à l'une des conditions suivantes :
 - si la construction n'excède pas, dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, une hauteur de 3,50 mètres à l'égout du toit et une hauteur maximale de 5 mètres au faitage ;
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur ;
- soit en retrait: dans ce cas, la distance horizontale du bâtiment (débords de toit inclus) au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.



Toitures plates, courbes, monopentes :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative à l'une des conditions suivantes :
 - si la construction n'excède pas une hauteur de 4 mètres à l'acrotère ;
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur ;
- soit en retrait: dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, une tolérance de 30 cm à 50 cm est autorisée pour la réalisation de dispositifs de performance énergétique.

Constructions de logements intermédiaires et collectifs :

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc. ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication.

Équipements publics ou d'intérêt collectif: il n'est pas fixé de règle.

Article AU5-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

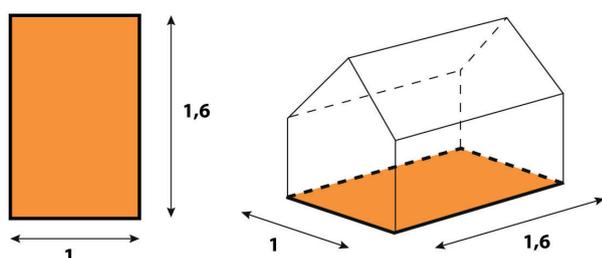
Volumétrie

Logements individuels :

Constructions traditionnelles

Le corps principal de la construction respecte un rapport de proportion minimum de 1,6 entre la longueur et la largeur du bâtiment.

Rapport de proportion de : $\frac{1}{1,6}$



Constructions à toitures plates

Afin d'éviter la monotonie des constructions, il est demandé 3 décrochés dans la façade et 3 décrochés dans la hauteur (les éléments de modénature tels que des brise-soleil peuvent être inclus dans le calcul des décrochés). Chaque décroché mesure au minimum 50 cm.

Logements intermédiaires et collectifs:

Dans le cas d'une construction à toiture plate, monopente, courbe, le dernier niveau de la construction est obligatoirement réalisé sous forme d'attique qui doit être en recul de 1,50 mètre minimum par rapport au nu de la façade.

Toitures

Logements individuels :

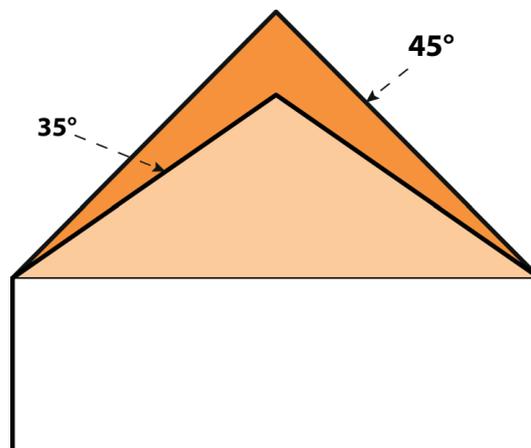
Architecture traditionnelle

Les toitures sont réalisées avec des matériaux traditionnels :

- ardoises de teinte ardoisée de format rectangulaire et de taille maximum 40x24 cm ;
- tuiles terre cuite de teinte brun rouge non flammées d'aspect minimum 27 unités au m² à pureau horizontal (format paysage).

La toiture principale comporte une pente entre 40° et 45°. Une pente différente peut être adoptée

pour les toitures secondaires ainsi que pour les extensions sans que cela nuise à l'équilibre général des volumes.



L'usage du terrasson est interdit.

La toiture à croupe est interdite.



La longueur du faîtage est au minimum égale à la moitié de la longueur de la toiture.

Les sous-face de toiture ainsi que les descentes d'eau pluviales en matière synthétiques sont interdites.

Les châssis de toit et dispositifs liés au développement durable sont encastres dans la toiture.

Autres types de toiture (courbe, mono pente...)

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé. Notamment, l'emploi de zinc, de couverture métallique, de bac acier... peut être autorisé.

De plus, tout dispositif de toiture permettant d'assurer l'étanchéité d'une toiture terrasse est accepté dans la mesure où il est dissimulé par un acrotère.

Logements collectifs et intermédiaires :

Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures sont intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

Les toitures terrasses sont prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comportent une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

Façades

Logements individuels :

Les pignons aveugles présentent une qualité de traitement visant à minimiser l'effet "de masse" souvent produit.

Matériaux

Les façades reçoivent un traitement permettant aux bâtiments de s'intégrer au maximum à l'environnement dans lequel ils s'insèrent en utilisant des teintes et des matériaux déjà présents sur les constructions de la zone.

Pour les murs, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit (briques creuses, agglomérés, ...); ils reçoivent une finition (enduit, bardage, ...).

L'enduit fini gratté, grésé ou brossé constitue l'essentiel des revêtements de façades. Il est réalisé sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle ou tout autre fantaisie incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Pour les constructions traditionnelles, le revêtement de façade doit être d'une tonalité neutre. Les enduits pourront notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

Une seule teinte d'enduit est autorisée par construction.

Toutefois, une seconde teinte d'enduit peut être autorisée afin de souligner un élément architectural remarquable (notamment une lucarne, une entrée...).

Ce parti pris architectural peut également se traduire par l'emploi, sur des éléments ponctuels ou sur les volumes annexes, de différentes finitions (notamment béton matricé, zinc, pierres agrafées...).

En cas d'utilisation d'un bardage en bois, celui-ci est en bois naturel.

Percements

Les percements de façades sont organisés dans un souci d'unité et de hiérarchie n'excluant pas la diversité.

D'une manière générale et en particulier sur une même façade, une harmonie des types d'ouvertures et leur organisation est recherchée.

Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, les ouvertures sont en majorité plus hautes que larges.

Les ouvertures de type "hublot" ou demi-lune sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture. Leurs dimensions et leurs nombres sont proportionnés au volume de la toiture.

Volets

Les volets battants et coulissants en matière PVC sont interdits.

L'usage de volets battants est à privilégier. Ces volets sont lasurés ou peints (voir teintes autorisées pour les menuiseries) et sans écharpe.

Les volets coulissants peuvent également être employés.

Lorsque les baies sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage doivent être installés à l'intérieur de la construction et non visibles de l'extérieur.

Modénatures

Les éléments de modénatures ne faisant pas référence à l'architecture traditionnelle locale sont interdits (notamment les colonnes ou les frontons).

Logements intermédiaires et collectifs :

Les constructions évitent de présenter un linéaire de façade trop important et recherchent au contraire un effet de rupture dans les façades.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, sont obligatoirement dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

Annexes

Les annexes (abris de jardin, garages, pergolas...) sont construites :

- en bois naturel ou peint dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ;
- en maçonnerie dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Pour les pergolas, l'emploi de métal est autorisé. La teinte est choisie parmi celles autorisées pour les menuiseries.

Elles s'intègrent au mieux à leur environnement.

Les toitures des annexes peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Menuiseries

Logements individuels

Les peintures des menuiseries ne sont pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Les huisseries ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011).

Les portes d'entrée, portails, portillons et portes de garage sont unis et ont une teinte choisie dans la liste ci-dessus à laquelle s'ajoutent les couleurs suivantes: vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013).

Une harmonie des couleurs est recherchée entre les différents éléments de menuiseries. Ainsi, il est interdit une association de plus de trois couleurs pour les huisseries, porte d'entrée, volets, portes de garage, porte de service, porte de garage, garde-corps.

Clôtures

En complément des règles suivantes, se reporter au cahier de recommandations sur le traitement des clôtures et des végétaux.

Hauteur:

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 mètre.

Des exceptions peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement dans les cas suivants:

- lorsque la clôture est édifée dans le prolongement de murs anciens en pierres d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre, elle peut être édifée à la même hauteur que l'existant;
- lorsqu'elles sont liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Quelques éléments particuliers comme les piliers, les portails et les portillons pourront également dépasser cette hauteur.

Les portails et portillons ont une hauteur proportionnée à celle de la clôture.

Lorsque les dispositifs situés sur les terrains de part et d'autre sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, la clôture doit s'adapter à la hauteur la plus basse.

Composition:

Les clôtures peuvent recevoir les dispositifs suivants:

• Sur voie:

- haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage ;
- murs en moellons ou murs maçonnés enduits sur les deux faces;
- murs en béton matricé de qualité ;
- mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum

d'1/3 de la hauteur totale de la clôture réalisée surmonté d'une grille métallique, de lisses horizontales ou barreaudage vertical à claire-voie ;

- grilles en acier plein ;
- lisses/lattes horizontales en bois ou métal d'une hauteur maximale de 1,35 mètre surmontées éventuellement d'un dispositif de treille destiné à accueillir des plantes grimpantes, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre ;
- barreaudages verticaux à claire-voie en bois ou métal.

Les grillages peuvent recevoir un soubassement minéral d'une hauteur maximale de 20 centimètres.

Les grilles sont éventuellement doublées d'un festonnage en métal dans la limite de 4/5 de leur hauteur.

Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les claustras, les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les brise-vues de toute nature, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

L'usage de matériaux de synthèse n'est autorisé que pour les portails et les portillons.

• **En limite séparative :**

- dispositifs autorisés sur la voie ;
- panneaux béton non bruts sur les deux faces ;
- panneaux bois ;
- grillage ;
- claustras ;
- haie d'essences locales d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les dispositifs de brise-vue sont autorisés uniquement en limite séparative. Ces dispositifs sont exclusivement en matériaux naturels : bois, brande de bruyère, osier.

Coloris :

Les enduits peuvent être notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

Les éléments en bois ont une teinte naturelle ou une lasure discrète.

Les éléments métalliques, les portails et les portillons ont une teinte choisie parmi la liste suivante : ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011), vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013) pouvant rappeler les éléments de ferronnerie de la façade, garde corps, ou les portes d'entrée et les portes de garage.

Les grillages sont de teinte verte ou grise.

Article AU5-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Coefficient de non imperméabilisation

Logements individuels : 60%

Logements intermédiaires et collectifs : 50%.

Plantations

La prescription du présent article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les parkings sont isolés visuellement des espaces publics par une haie.

Tous les espaces laissés libres doivent être végétalisés et/ou engazonnés.

Espaces de transition avec la zone UC

Une bande boisée dense constituée de végétaux de la strate arborée et arbustive est plantée sur une profondeur de 3 mètres entre les constructions existantes et les nouvelles constructions.

Article AU5-6: Stationnement

Stationnement des véhicules:

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitations	Logements	Pour les logements de moins de 25 m ² : 1 place par logement Pour les logements de plus de 25 m ² : 2 places par logement Pour toute opération de plus de deux logements, il est exigé sur les espaces communs la création d'une place visiteur pour 3 places créées. Dans le cas d'une construction de plus de 20 logements collectifs, le stationnement des résidents est effectué en souterrain ou couvert au rez de chaussée du bâtiment dans le cadre d'un traitement architectural de qualité.
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.
Activités de service permettant l'accueil d'une clientèle		De 0 à 50 m ² de surface de plancher : 1 place + 1 place visiteur De 51 à 150 m ² de surface de plancher : 2 places + 1 place visiteur Au-delà de 151 m ² : 1 place supplémentaire par tranche de 100 m ² de surface de plancher + 1 place visiteur

Stationnement des cycles et poussettes:

Pour toute opération de plus de cinq logements collectifs, une aire réservée au stationnement des cycles et des poussettes est à prévoir. Elle est intégrée à la construction et dotée de points d'ancrage sécurisés. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Sa surface doit être au minimum égale à une place pour deux logements.

De plus, des places de stationnement extérieures doivent être prévues à l'extérieur du bâtiment avec des points d'accroche.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article AU5-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.

Article AU5-8: Desserte par les réseaux

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.



AU6 - OAP FOSSE LE ROI

Zone couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.

Se référer aux dispositions générales applicables à l'ensemble des zones AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article AU6-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts ;
- les bureaux ;
- les constructions destinées à la restauration ;
- les commerces de gros ;
- les hébergements hôteliers et touristiques ;
- les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ou forestière
- les dépôts de déchets, de ferrailles, de véhicules hors d'état de marche et matériaux de démolition ;
- le stationnement des caravanes, maisons mobiles et habitations légères de loisir ;
- l'aménagement de terrain de camping et caravanning ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les exhaussements et affouillements non liés à des travaux de construction, d'infrastructures ou d'aménagement pour une activité de loisir ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimension, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Article AU6-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AU6-3: Volumétrie et implantation des constructions

1 - L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des habitations individuelles ne peut pas dépasser 25% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des logements intermédiaires et collectifs ne peut dépasser 30% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics, parapublics, d'intérêt général n'est pas réglementée.

2 - LA HAUTEUR

Un épannelage des constructions est recherché entre les logements existants et les logements à créer. Ainsi, les bâtiments les plus hauts sont implantés au cœur de l'opération et le long de la voie bordant le tramway.

Dans le cas de construction de logements collectifs, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- construction traditionnelle: 12 mètres.
- construction à toiture plate, mono-pente, courbe: 11 mètres. Dans ce cas, le dernier niveau de la construction devra obligatoirement être réalisé sous forme d'attique. L'attique doit être en recul minimum de 1,50 mètre par rapport au nu de la façade.

Dans tous les cas, les bâtiments ne dépassent pas R+1+attique ou R + 1 + combles.

Dans le cas de construction de logements individuels, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- construction traditionnelle: 8 mètres au faitage et 4,50 mètres à l'égout de toit.
- construction à toiture plate, mono-pente, courbe: 7 mètres.

3 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions par rapport à la voie de tramway

Les bâtiments riverains du tramway sont tournés en façade sur celui-ci.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite sur voie ;
- soit en retrait de 5 mètres minimum de la voie ouverte à la circulation automobile.

Implantation des constructions par rapport aux zones d'habitation pré-existantes à l'aménagement du secteur OAP

Tout point du bâtiment doit observer une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à la limite parcellaire des habitations pré-existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Constructions de logements individuels :

Toitures traditionnelles :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative à l'une des conditions suivantes :
 - si la construction n'excède pas, dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative, une hauteur de 3,50 mètres à l'égout du toit et une hauteur maximale de 5 mètres au faîtage ;
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur ;
- soit en retrait : dans ce cas, la distance horizontale du bâtiment (débords de toit inclus) au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Toitures plates, courbes, monopentes :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative à l'une des conditions suivantes :
 - si la construction n'excède pas une hauteur de 4 mètres à l'acrotère ;
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur ;

- soit en retrait : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, une tolérance de 30 cm à 50 cm peut être autorisée pour la réalisation de dispositifs de performance énergétique.

Constructions de logements intermédiaires et collectifs :

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc. ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication.

Équipements publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle.

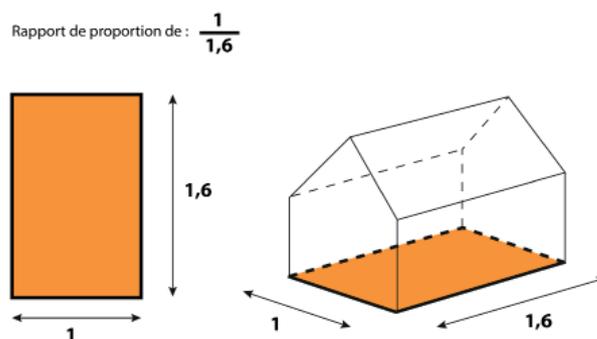
Article AU6-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie

Logements individuels :

Constructions traditionnelles

Le corps principal de la construction respecte un rapport de proportion minimum de 1,6 entre la longueur et la largeur du bâtiment.



Constructions à toitures plates

Afin d'éviter la monotonie des constructions, il est demandé 3 décrochés dans la façade et 3 décrochés dans la hauteur (les éléments de modénature tels que des brise-soleil peuvent être inclus dans le calcul des décrochés). Chaque décroché mesure au minimum 50 cm.

Logements intermédiaires et collectifs :

Dans le cas d'une construction à toiture plate, mono-pente, courbe, le dernier niveau de la construction est obligatoirement réalisé sous forme d'attique qui doit être en recul de 1,50 mètre minimum par rapport au nu de la façade.

Toitures

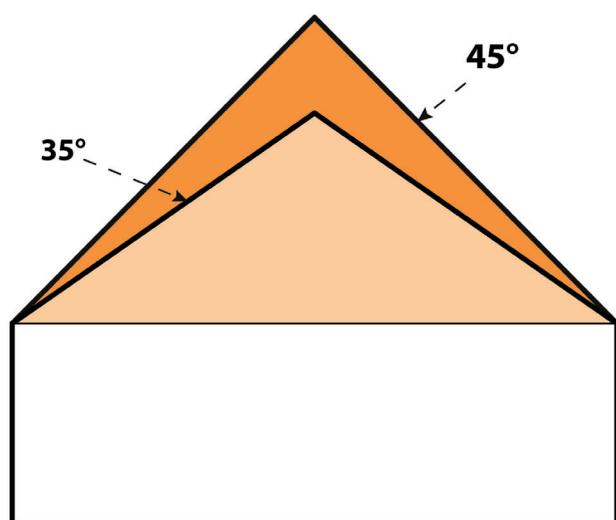
Logements individuels :

Architecture traditionnelle

Les toitures sont réalisées avec des matériaux traditionnels :

- ardoises de teinte ardoisée de format rectangulaire et de taille maximum 40x24 cm ;
- tuiles terre cuite de teinte brun rouge non flammées d'aspect minimum 27 unités au m² à pureau horizontal (format paysage).

La toiture principale comporte une pente entre 40° et 45°. Une pente différente peut être adoptée pour les toitures secondaires ainsi que pour les extensions sans que cela nuise à l'équilibre général des volumes.



L'usage du terrasson est interdit.

La toiture à croupe est interdite.



La longueur du faîtage est au minimum égale à la moitié de la longueur de la toiture.

Les sous-faces de toiture ainsi que les descentes d'eaux pluviales en matière synthétiques sont interdites.

Les châssis de toit et dispositifs liés au développement durable sont encastés dans la toiture.

Autre type de toiture (courbe, mono pente...)

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé. Notamment, l'emploi de zinc, de couverture métallique, de bac acier... peut être autorisé.

De plus, tout dispositif de toiture permettant d'assurer l'étanchéité d'une toiture terrasse est accepté dans la mesure où il est dissimulé par un acrotère.

Logements collectifs et intermédiaires :

Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures sont intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

Les toitures terrasses sont prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comportent une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

Façades

Logements individuels :

Les pignons aveugles présentent une qualité de traitement visant à minimiser l'effet "de masse" souvent produit.

Matériaux

Les façades reçoivent un traitement permettant

aux bâtiments de s'intégrer au maximum à l'environnement dans lequel ils s'insèrent en utilisant des teintes et des matériaux déjà présents sur les constructions de la zone.

Les murs reçoivent une finition. L'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, agglomérés, ...).

L'enduit fini gratté, grésé ou brossé constitue l'essentiel des revêtements de façades. Il est réalisé sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle ou tout autre fantaisie incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Pour les constructions traditionnelles, le revêtement de façade est d'une tonalité neutre. Les enduits sont notamment choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

D'autres teintes peuvent être autorisées en cas de restauration ou ravalement de bâtiments existants.

Une seule teinte d'enduit est autorisée par construction.

Toutefois, une seconde teinte d'enduit peut être autorisée afin de souligner un élément architectural remarquable (notamment une lucarne, une entrée...).

Ce parti pris architectural peut également se traduire par l'emploi, sur des éléments ponctuels ou sur les volumes annexes, de différentes finitions (notamment béton matricé, zinc, pierres agrafées...).

En cas d'utilisation d'un bardage en bois, celui-ci est en bois naturel.

Percements

Les percements de façades sont organisés dans un souci d'unité et de hiérarchie n'excluant pas la diversité.

D'une manière générale et en particulier sur une même façade, une harmonie des types d'ouvertures et leur organisation est recherchée.

Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, les ouvertures sont en majorité plus hautes que larges.

Les ouvertures de type "hublot" ou demi-lune sont interdites.

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture. Leurs dimensions et leurs nombres sont proportionnés au volume de la toiture.

Volets

Les volets battants et coulissants en matière PVC sont interdits.

L'usage de volets battants est à privilégier. Ces volets sont lasurés ou peints (voir teintes autorisées pour les menuiseries) et sans écharpe.

Les volets coulissants peuvent également être employés.

Lorsque les baies sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage doivent être installés à l'intérieur de la construction.

Modénatures

Les éléments de modénatures ne faisant pas référence à l'architecture traditionnelle locale sont interdits (notamment les colonnes ou les frontons).

Logements intermédiaires et collectifs :

Les constructions évitent de présenter un linéaire de façade trop important et recherchent au contraire un effet de rupture dans les façades.

Les garde-corps, s'ils s'avèrent nécessaires, sont obligatoirement dans des teintes, formes et aspects en harmonie avec ceux de la construction.

Annexes

Les annexes (abris de jardin, garages, pergolas...) sont construites :

- en bois naturel ou peint dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ;
- en maçonnerie dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Pour les pergolas, l'emploi de métal est autorisé. La teinte est choisie parmi celles autorisées pour les menuiseries.

Elles s'intègrent au mieux à leur environnement.

Les toitures des annexes peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Menuiseries

Logements individuels

Les peintures des menuiseries ne sont pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Les huisseries ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011).

Les portes d'entrée, portails, portillons et portes de garage sont unis et ont une teinte choisie dans la liste ci-dessus à laquelle s'ajoutent les couleurs suivantes: vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013).

Une harmonie des couleurs est recherchée entre les différents éléments de menuiseries. Ainsi, il est interdit une association de plus de trois couleurs pour les huisseries, porte d'entrée, volets, portes de garage, porte de service, porte de garage, garde-corps.

Clôtures

En complément des règles suivantes, se reporter au cahier de recommandations sur le traitement des clôtures et des végétaux.

Hauteur:

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 mètre.

Des exceptions peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement dans les cas suivants:

- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre, elle peut être édifiée à la même hauteur que l'existant;
- lorsqu'elles sont liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Quelques éléments particuliers comme les piliers,

les portails et les portillons pourront également dépasser cette hauteur.

Les portails et portillons ont une hauteur proportionnée à celle de la clôture.

Lorsque les dispositifs situés sur les terrains de part et d'autre sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, la clôture doit s'adapter à la hauteur la plus basse.

Composition :

Les clôtures peuvent recevoir les dispositifs suivants :

• Sur voie:

- haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage ;
- murs en moellons ou murs maçonnés enduits sur les deux faces ;
- murs en béton matricé de qualité ;
- mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum d'1/3 de la hauteur totale de la clôture réalisée surmonté d'une grille métallique, de lisses horizontales ou barreaudage vertical à claire-voie ;
- grilles en acier plein ;
- lisses/lattes horizontales en bois ou métal d'une hauteur maximale de 1,35 mètre surmontées éventuellement d'un dispositif de treille destinée à accueillir des plantes grimpantes, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre ;
- barreaudages verticaux à claire-voie en bois ou métal.

Les grillages peuvent recevoir un soubassement minéral d'une hauteur maximale de 20 centimètres.

Les grilles sont éventuellement doublées d'un festonnage en métal dans la limite de 4/5 de leur hauteur.

Sont interdits: les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les claustras, les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les brise-vues de toute nature, l'emploi brut de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

L'usage de matériaux de synthèse n'est autorisé que pour les portails et les portillons.

• **En limite séparative :**

- dispositifs autorisés sur la voie ;
- panneaux béton non bruts sur les deux faces ;
- panneaux bois ;
- grillage ;
- claustras ;
- haie d'essences locales d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les dispositifs de brise-vue sont autorisés uniquement en limite séparative. Ces dispositifs sont exclusivement en matériaux naturels: bois, brande de bruyère, osier.

Coloris :

Les enduits peuvent être notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

Les éléments en bois ont une teinte naturelle ou une lasure discrète.

Les éléments métalliques, les portails et les portillons ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011), vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013) pouvant rappeler les éléments de ferronnerie de la façade, garde corps, ou les portes d'entrée et les portes de garage.

Les grillages sont de teinte verte ou grise.

Dispositions particulières aux clôtures donnant sur le tramway

Elles sont de 4 types :

- mur maçonné plein, finition brique, pierre ou enduits; hauteur 1,20 mètre ;
- clôture en bois naturel constituée de lattes horizontales d'une hauteur totale comprise entre 1,20 mètre et 1,60 mètre. Ce dispositif peut éventuellement être rehaussé par des poteaux bois d'une hauteur de 60 cm maximum supportant une tringlerie destinée à accueillir des plantes grimpantes ;
- muret surmonté d'une grille d'une hauteur totale maximum d'1,60 mètre.
- une grille d'une hauteur totale comprise entre 1,20 mètre et 1,60 mètre.

Article AU6-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Coefficient de non imperméabilisation de pleine terre

Logements individuels: 60%

Logements intermédiaires et collectifs: 50%.

Plantations

La prescription du présent article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les parkings sont isolés visuellement des espaces publics par une haie.

Tous les espaces laissés libres sont végétalisés et/ou engazonnés.

Espaces de transition avec la zone UC

Une bande boisée dense constituée de végétaux de la strate arborée et arbustive est plantée sur une profondeur de 3 mètres entre les constructions existantes et les nouvelles constructions.

Article AU6-6: Stationnement

Stationnement des véhicules :

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitations	Logements	Pour les logements de moins de 25 m ² : 1 place par logement Pour les logements de plus de 25 m ² : 2 places par logement Pour toute opération de plus de deux logements, il est exigé sur les espaces communs la création d'une place visiteur pour 3 places créées. Dans le cas d'une construction de plus de 20 logements collectifs, le stationnement des résidents est effectué en souterrain ou couvert au rez de chaussée du bâtiment dans le cadre d'un traitement architectural de qualité.
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.
Commerces et activités de service	Activités de service permettant l'accueil d'une clientèle	De 0 à 50 m ² de surface de plancher: 1 place + 1 place visiteur De 51 à 150 m ² de surface de plancher: 2 places + 1 place visiteur Au-delà de 151 m ² : 1 place supplémentaire par tranche de 100 m ² de surface de plancher + 1 place visiteur

Stationnement des cycles et poussettes :

Pour toute opération de plus de cinq logements collectifs, une aire réservée au stationnement des cycles et des poussettes est à prévoir. Elle est intégrée à la construction et dotée de points d'ancrage sécurisés. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Sa surface est au minimum égale à une place pour deux logements.

De plus, des places de stationnement extérieures doivent être prévues à l'extérieur du bâtiment avec des points d'accroche.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article AU6-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.

Le positionnement des voies est mentionné à titre indicatif dans le schéma de principe de l'OAP.

Article AU6-8: Desserte par les réseaux

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.



AU7 - OAP RUE DE LA SOURCE

Zone couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.

Se reporter aux dispositions générales applicables à l'ensemble des zones AU, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article AU7-1: Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les dépôts de déchets, de ferrailles, de véhicules hors d'état de marche et matériaux de démolition ;
- le stationnement des caravanes, maisons mobiles et habitations légères de loisir ;
- l'aménagement de terrain de camping et caravanning ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les exhaussements et affouillements non liés à des travaux de construction, d'infrastructures ou d'aménagement pour une activité de loisir ;
- les occupations et utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur dimension, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Article AU7-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AU7-3: Volumétrie et implantation des constructions

1- L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut pas dépasser 35% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics, parapublics, d'intérêt général n'est pas réglementée.

2- LA HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres.

3 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions situées en bordure de la rue de Châteauroux respectent un recul de 27 mètres par rapport à l'axe de cette voie.

De même, les constructions situées en bordure de la piste cyclable au sud de la zone respectent un recul de 20 mètres par rapport à l'axe de celle-ci.

Ces zones de recul sont plantées et ne peuvent recevoir aucun emplacement de stationnement.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation par rapport à la zone UC :

Tout point du bâtiment doit observer une distance supérieure ou égale à 10 mètres par rapport à la zone d'habitation.

Implantations des constructions dans la zone AU :

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à 4 mètres.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc.;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication.

Équipements publics ou d'intérêt collectif: il n'est pas fixé de règle.

Article AU7-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Les techniques répondant au principe du développement durable sur les toitures doivent être intégrées de façon à respecter la qualité architecturale environnante.

Les toitures terrasses sont prioritairement traitées de manière à retenir les eaux pluviales. Ces terrasses comportent une surface de qualité (végétale, gravillonnée claire, etc.) à même de réduire l'absorption du rayonnement solaire.

Une homogénéité de matériau de couverture est requise sur une même construction.

Façades

Les projets architecturaux évitent la monotonie d'échelles ainsi que "l'effet de masse" des constructions. Des traitements des linéaires par retraits, avancées, transparences, accompagnement des façades sont au contraire privilégiés.

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite: carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents.

Clôtures

Les entrées de lots sont traitées comme des éléments d'architecture et de paysage en harmonie avec le site.

De façon générale, les clôtures, si elles sont nécessaires, sont constituées d'une haie vive et éventuellement doublées de grillages verts à maille rigide d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

En bordure du mail central, il est préférable de ne pas créer de clôture. Dans le cas où une protection s'avère nécessaire, seule une clôture grillagée à maille rigide couleur verte est autorisée.

Les portails, s'ils sont nécessaires, sont à barreaudage vertical de teinte grise, noire ou verte.

L'ouverture maximale est de 5 mètres pour une entrée unique ou 3 mètres pour une entrée différenciée.

Constructions accessoires

Les installations nécessaires pour les déchets, quel qu'ils soient, sont intégrées aux constructions.

Les locaux techniques sont connectés à l'architecture des bâtiments ou intégrés aux nivellements et aux aménagements extérieurs.

Les éléments techniques (notamment coffret électrique, boîtes aux lettres...) situés en bordure de voie (nouvelle ou existante) sont intégrés à un élément maçonné dont le détail doit figurer au permis de construire.

Article AU7-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Plantations

Dans chaque parcelle, 20% au moins de la superficie totale du terrain est traité en espace vert.

De l'espace vert sont exclus :

- les bâtiments y compris les toitures végétalisées ;
- les surfaces minérales (parkings, voiries carrossables et piétonnes,...) quel qu'en soit leur revêtement ;
- les locaux techniques sauf s'ils sont complètement recouverts par la végétation et intégrés dans le sol.

Les limites de parcelles seront plantées par :

- une haie vive de part et d'autre de la limite séparative de deux parcelles contigües ;
- une haie vive de 2 mètres de largeur avec des arbres répartis aléatoirement pour :
 - les limites avec des parcelles extérieures à la zone ;
 - la limite avec la voirie, chemin piéton ou cyclable ;
 - la limite avec d'autres espaces publics à l'exception du mail central planté.

Pour 4 places de parking, un arbre est à planter.

Les parkings sont isolés visuellement des espaces publics par une haie.

Un arbre pour 200 m² de terrain doit être planté. Les végétaux sont au maximum regroupés sur les parcelles pour créer une unité de masse.

En cas d'impossibilité technique ou pour répondre à un besoin important de stationnement, un plan paysager d'ensemble peut être fourni proposant des mesures paysagères compensatoires.

Tous les espaces laissés libres doivent être végétalisés et/ou engazonnés.

Des arbres de haute tige sont plantés de part et d'autre du mail central.

Frange boisée :

Une emprise minimum de boisement de 27 mètres de large à partir de l'axe médian de la rue de Châteauroux et de 20 mètres à partir de l'axe médian de la piste cyclable au sud de la zone est à conserver ou à reconstituer.

Espaces de transition avec la zone UC

Une bande boisée dense constituée de végétaux de la strate arborée et arbustive est plantée sur une profondeur de 3 mètres entre les constructions existantes et les nouvelles constructions.

Article AU7-6: Stationnement

Les places de stationnement extérieures pour partie perméable sont à privilégier.

Stationnement des véhicules :

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.
Autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires	Bureau	1 place pour 50 m ² de surface de plancher construite. Au-delà de ce nombre minimum, les places sont obligatoirement réalisées en sous-sol ou semi-enterrées.

Stationnement des cycles :

Un local fermé ou un espace couvert à l'abri de la pluie est réalisé pour toute construction nouvelle. Pour chaque construction, il est demandé au minimum 30 places de stationnement cycle par immeuble de bureau.

Le local est de niveau avec les accès extérieurs et équipé d'arceaux permettant d'attacher les deux-roues.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article AU7-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.

Article AU7-8: Desserte par les réseaux

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones AU.



LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Doivent respecter les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques, les constructions implantées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures identifiées par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres du 02 mars 2017 (se référer au document annexé au présent dossier de PLU).

Article A-1 : Destinations et sous-destinations

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- toute forme de construction ou d'installation à l'exception de celles autorisées.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- la construction d'annexes ou d'extensions (véranda, abris de jardin, garage...) liées à des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher de l'habitation existante dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les exhaussements et affouillements non liés à des travaux de construction d'infrastructures ou d'aménagements pour une activité de loisir.

Article A-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article A-3 : Volumétrie et implantation des constructions

1. L'EMPRISE AU SOL

Pour les zones inondables, l'emprise au sol est réglementée par le PPRI selon le niveau d'aléa et la nature d'occupation des sols.

Pour les reconstructions de bâtiments existants après sinistre, l'emprise au sol est au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

2. LA HAUTEUR

Dans certains secteurs, la hauteur est limitée par les servitudes liées au passage des lignes à haute tension.

La hauteur des constructions à usage d'habitation directement liées ou nécessaires à l'activité agricole est limitée à 8 mètres au faitage et 4,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation est limitée à 3,50 mètres à l'égout et 5 mètres au faitage.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments agricoles ;
- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc. ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre ;
- aux équipements publics.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Notamment, une modification ou une surélévation est possible. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas

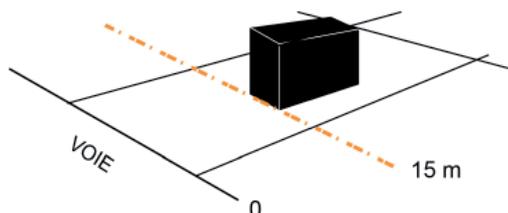
applicables aux lignes de transport d'électricité HTB.

3. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

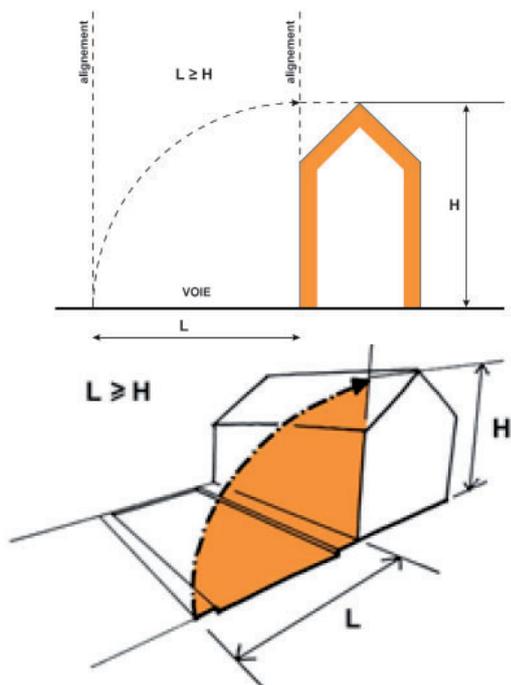
Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées

Les constructions seront édifiées en retrait de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.

implantation en retrait de 15m



La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la marge de recul qui s'y substitue, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude



entre ces deux points ($L \geq H$).

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc.;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre;
- aux équipements publics.

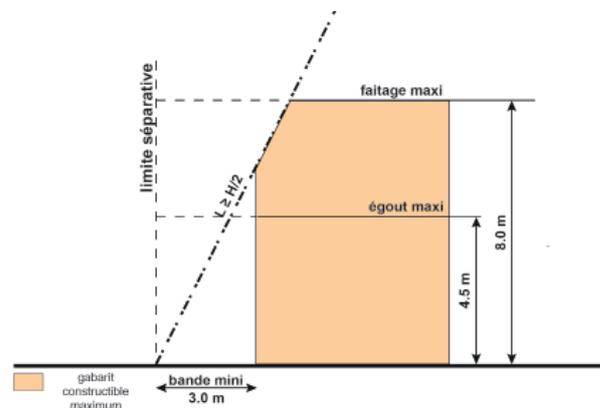
Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Constructions à usage agricole

Les constructions sont implantées en retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Constructions à usage d'habitation directement liées ou nécessaires à l'activité agricole, extensions et annexes

La distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2$).



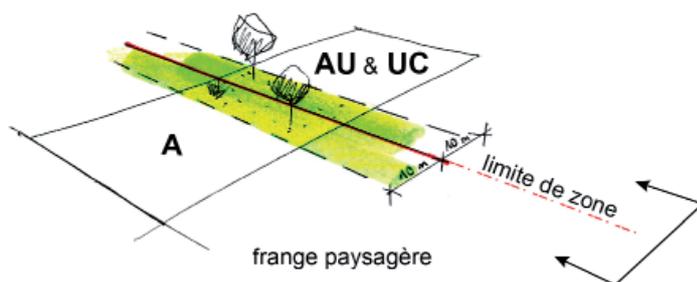
Une tolérance de 30 à 50 cm d'épaisseur peut être autorisée pour la réalisation de dispositifs de performance énergétique.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc. ;
- aux reconstructions à l'identique ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication.

Implantations des constructions par rapport aux zones UC et AU

Toute construction ou installation implantée sur une parcelle située en limite d'une zone urbaine ou à urbaniser est édifiée en retrait d'au moins 10 mètres de la limite de la zone.



Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les annexes aux habitations sont implantées à une distance maximale de 15 mètres par rapport à l'habitation principale.

Article A-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Patrimoine bâti à protéger

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il s'agit notamment de conserver et/ou restaurer les éléments architecturaux existants, les matériaux nobles et traditionnels en façade et toiture, respecter la composition générale des façades, notamment des ouvertures, la volumétrie du bâtiment, son organisation...

Extensions :

Toute évolution se réalise dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Aspect extérieur des constructions

Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle régionale ou à une architecture contemporaine. Toute architecture étrangère à celle de la région est proscrite, notamment l'architecture de type "provençal", chalet alpin...

L'architecture de chaque projet doit tenir compte de l'architecture des constructions situées à proximité et être en adéquation avec celles-ci.

Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti dans lequel elles s'insèrent. Les constructions ou installations doivent notamment :

- être adaptées au terrain naturel. Les terrassements sont à éviter au maximum ;
- respecter la végétation et le bâti existants.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve

de prescriptions particulières si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères, aux abords des monuments historiques ou à un élément de patrimoine à protéger identifié au document graphique.

Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation directement liées ou nécessaires à l'activité agricole présentent une toiture à 2 pans entre 40 et 45°.

Dans le cas d'une restauration totale de la toiture existante ou d'une construction neuve, ces dernières sont réalisées avec des matériaux traditionnels :

- ardoises de teinte ardoisée de format rectangulaire et de taille maximum 40x24 cm ;
- tuiles terre cuite de teinte brun rouge non flammées d'aspect minimum 27 unités au m² à pureau horizontal (format paysage).

Dans le cas d'une restauration partielle de toiture existante ou d'une extension d'habitation, la toiture est réalisée au choix :

- avec l'un des matériaux autorisés dans le cadre d'une construction neuve ;
- avec le matériau de toiture existant ;
- avec des matériaux favorables au développement durable, notamment aux économies d'énergie.

Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

Les châssis de toit et dispositifs liés au développement durable sont encastrés dans la toiture.

Les toitures des annexes et des extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent présenter une pente de toit différente afin de s'adapter à la construction initiale ou dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé.

Façades

Matériaux et couleurs

Les façades reçoivent un traitement permettant aux bâtiments de s'intégrer au maximum à l'environnement dans lequel ils s'insèrent en utilisant des teintes et des matériaux déjà présents sur les constructions de la zone.

Les murs reçoivent une finition. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits (briques creuses, agglomérés, ...).

L'enduit fini gratté, grésé ou brossé constitue l'essentiel des revêtements de façades. Il est réalisé sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle ou tout autre fantaisie incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Pour les constructions traditionnelles, le revêtement de façade doit être d'une tonalité neutre. Les enduits pourront notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

D'autres teintes pourront être autorisées en cas de restauration ou ravalement de bâtiments existants.

Une seule teinte d'enduit est autorisée par construction.

En cas d'utilisation d'un bardage en bois, celui-ci est en bois naturel.

Matériaux et couleurs des constructions agricoles

L'emploi de bois naturel est à privilégier pour la construction de bâtiments à usage agricole.

Perçements

Les percements de façades sont organisés dans un souci d'unité et de hiérarchie n'excluant pas la diversité.

D'une manière générale et en particulier sur une même façade, une harmonie des types d'ouvertures et leur organisation est recherchée.

Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, les ouvertures sont en majorité plus hautes que larges.

Les ouvertures de type "hublot" ou demi-lune sont interdites.

Volets

Les volets battants et coulissants en matière PVC sont interdits.

L'usage de volets battants est à privilégier. Ces volets sont lasurés ou peints (voir teintes autorisées pour les menuiseries) et sont sans écharpe.

Les volets coulissants peuvent également être employés.

Lorsque les baies sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage sont installés

à l'intérieur de la construction et non visibles de l'extérieur.

Modénatures

Les éléments de modénatures ne faisant pas référence à l'architecture traditionnelle locale sont interdits (notamment les colonnes ou les frontons).

Annexes

Les annexes (abris de jardin, garages, pergolas...) sont construites :

- en bois naturel ou peint dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ;
- en maçonnerie dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Pour les pergolas, l'emploi de métal est autorisé. La teinte est choisie parmi celles autorisées pour les menuiseries.

Elles s'intègrent au mieux à leur environnement.

Les toitures des annexes peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Menuiseries

Les peintures des menuiseries ne sont pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Les huisseries ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011).

Les portes d'entrée, portails, portillons et portes de garage sont unis et ont une teinte choisie dans la liste ci-dessus à laquelle s'ajoutent les couleurs suivantes: vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013).

Une harmonie des couleurs est recherchée entre les différents éléments de menuiseries. Ainsi, il est interdit une association de plus de trois couleurs pour les huisseries, porte d'entrée, volets, portes de garage, porte de service, porte de garage, garde-corps.

Accessoires techniques

Les coffrets liés à la desserte des réseaux sont intégrés dans la clôture.

Les équipements techniques (paraboles, climatisation, pompe à chaleur, éoliennes...) sont installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Les composteurs, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, sont dissimulés totalement.

Clôtures

En complément des règles suivantes, se reporter au cahier des recommandations sur le traitement des clôtures et végétaux.

Tous dispositifs autres que ceux décrits ci-dessous sont interdits.

- un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètre est autorisé, l'enfouissement du grillage n'est pas autorisé.
- les autres clôtures sont de type agricole d'une hauteur maximale de 1,50 mètre; constituées de pieux de bois et de trois fils de fer répartis.

Exceptions tolérées dans les cas suivants :

- activité d'élevage déclarée auprès des instances agricoles ;
- activité de maraîchage, d'arboriculture, d'horticulture déclarée auprès des instances agricoles ;
- activité sylvicole sur une période de 5 ans pour la protection des jeunes plants. Obligation de démontage et de remise en état à l'issue de cette période, si le stade du peuplement le permet ;
- activités de loisirs, accueillant des animaux.

Dans ces quatre cas, la hauteur maximale autorisée est de 2 mètres. L'utilisation du grillage est tolérée ainsi que son enfouissement sur 50 cm maximum.

Les clôtures sont éventuellement doublées d'une haie d'essences locales.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique, (matériaux, volumétrie, hauteur, ...) peut-être autorisée .

Article A-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Coefficient de non imperméabilisation

70%.

Cette règle ne s'applique pas aux serres et à leurs annexes techniques ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Plantations

Toutes les plantations visibles depuis l'espace public ou placées en limite séparative ou à l'intérieur d'une opération doivent satisfaire aux essences locales définies en annexe du PLU, en privilégiant les

essences mellifères et pollinifères.

Les haies de conifères (notamment thuyas) sont interdites.

Les bâtiments à destination d'activités agricoles doivent réaliser un aménagement paysager assurant leur intégration paysagère.

Les dépôts et les stockages extérieurs (matériaux et matériels) sont dissimulés par un écran végétal.

Pour les parcelles bâties mitoyennes avec les zones naturelles non boisées et avec les zones urbaines, leurs limites sont plantées d'arbustes ou d'arbres de basse tige et/ou d'arbres de haute tige.

Pour les parcelles recevant des constructions à usage d'habitation: les surfaces libres de construction sont plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence forestière ou fruitière pour 100 m² de terrain. Les espaces non affectés au stationnement et aux circulations sont engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement destinées aux espaces de vente liées aux activités agricoles sont plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Elles sont perméables pour au moins 1/3 de leur surface.

Article A-6: Stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations est réalisé en dehors des voies publiques. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour le stationnement automobile des constructions à usage d'habitation, deux places par logement sont imposées, en dehors des voies et emprises publiques.

Stationnement des espaces de vente liés l'activité agricole :

- de 0 à 50 m² de surface de plancher: 1 place + 1 place visiteur
- de 51 à 150 m² de surface de plancher: 2 places + 1 place visiteur
- au-delà de 151 m²: 1 place supplémentaire par tranche de 100m² de surface de plancher + 1 place visiteur.

Article A-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions ou installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques, dimensions, formes, correspondent à leur destinations, aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Les nouvelles voies en impasse qui desservent plus de deux terrains doivent permettre le demi-tour des véhicules. L'aire de retournement doit consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manoeuvre simple. Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou inadaptées à la circulation des véhicules de collecte des ordures ménagères, doivent présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères accessible depuis la voie publique.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite et ne doivent pas compromettre les plantations et les espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports réseaux, les places de stationnements situées sur le domaine public, ou tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voirie.

La sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Dans la mesure du possible, ils doivent être perpendiculaires à la voie publique, être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Les sorties de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plateforme d'attente ayant

au moins 4% de pente sur une longueur minimum de 5m à compter de l'alignement.

Les seuils d'accès aux terrains en limite de voies doivent être surélevés d'au moins dix centimètres par rapport au niveau de l'axe médian de la chaussée.

Article A-8: Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les canalisations doivent être suffisantes pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire ;
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur

Les eaux industrielles :

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduelles industrielles est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente. Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs

de pré-traitement dans les installations privées.

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques pourront être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisées à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

Électricité:

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, les réseaux de distribution d'électricité doivent être prévus et doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Ordures ménagères:

Les constructions ont l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés aux collectes des ordures ménagères (déchets ménagers résiduels, tri sélectif...).

Autres réseaux:

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution (gaz, télécommunications,...) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.



LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

PARTIE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

La zone naturelle comprend deux sous-secteurs :

- Ne qui correspond aux équipements collectifs
- le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Nh destiné à une activité hôtelière.

Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Doivent respecter les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques, les constructions implantées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures identifiées par l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres du 02 mars 2017 (se référer au document annexé au présent dossier de PLU).

Article N-1 : Destinations et sous-destinations

Les constructions et installations autorisées le sont, sous réserve :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus ;
- dans les zones à risques d'inondation identifiées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, d'être compatibles avec les dispositions du règlement du PPRI (se référer au document annexé au présent dossier de PLU en tant que servitude d'utilité publique);
- dans le périmètre du site patrimonial remarquable, d'être compatibles avec les dispositions du règlement du site (se référer au document annexé au présent dossier de PLU en tant que servitude d'utilité publique).

Dans l'ensemble des zones le règlement du PLU interdit tout comblement, exhaussement, affouillement de sol ainsi que toute construction dans les bassins d'eaux pluviales.

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

- toute forme de construction ou d'installation à l'exception de celles autorisées.

Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- la construction d'annexes ou d'extensions (véranda, abris de jardin, garage...) liées à des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher de l'habitation existante dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- les changements de destination de bâtiments existants, identifiés sur les plans de zonage (pièces graphiques) en vue d'activités hôtelières, d'hébergement ou en logements, dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt architectural des constructions ou à l'identité paysagère du site ;
- les exhaussements et affouillements non liés à des travaux de construction d'infrastructures ou d'aménagement pour une activité de loisir.
- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils soient compatibles avec les activités admises dans la zone notamment vis-à-vis des nuisances engendrées.

Dans le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Nh : les extensions et les constructions nouvelles complémentaires à une activité hôtelière dans la limite de 15% d'emprise au sol supplémentaire et d'une seule construction à la date d'approbation du PPRI ;

Dans le sous-secteur Ne :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- les équipements d'intérêt collectif ou services publics compatibles avec l'environnement naturel;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Article N-2: Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

PARTIE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article N-3: Volumétrie et implantation des constructions

1. L'EMPRISE AU SOL

Pour les zones inondables, l'emprise au sol est réglementée par le PPRI selon le niveau d'aléa et la nature d'occupation des sols.

Pour les reconstructions de bâtiments existants après sinistre et sauf dispositions contraires, l'emprise au sol est au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

Dans le sous-secteur Ne: il n'est pas fixé de règle.

2. LA HAUTEUR

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Notamment, une modification ou une surélévation est possible. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB.

Dans certains secteurs, la hauteur est limitée par les servitudes liées au passage des lignes à haute tension.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée par la plus grande hauteur du bâtiment existant sur la parcelle.

Dans le sous-secteur Ne: il n'est pas fixé de règle.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc. ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre.

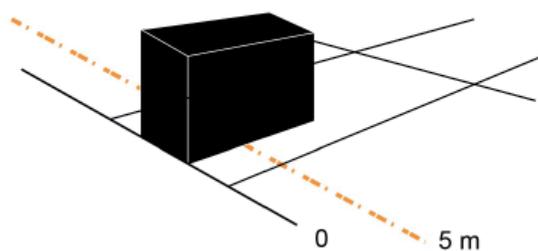
3. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées

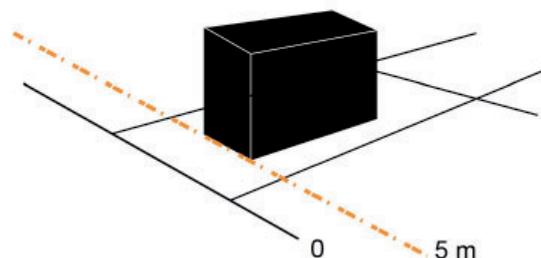
Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite sur voie ;
- soit en retrait de la voie ouverte à la circulation automobile de 5 mètres minimum.

implantation à l'alignement

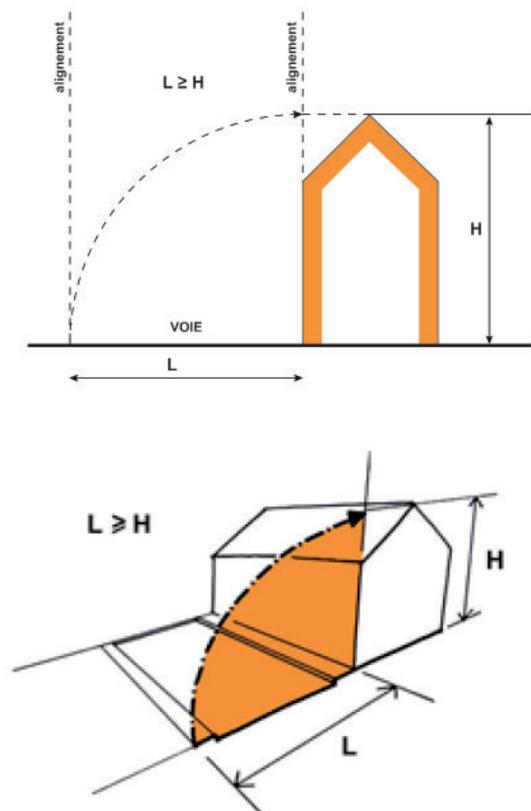


implantation en retrait



Des implantations autres que celles prévues au paragraphe ci-dessus peuvent être autorisées en cas de reconstruction après sinistre, ou lorsque les constructions déjà édifiées sur la parcelle ou sur l'une des deux parcelles situées de part et d'autre de la parcelle concernée ne sont pas déjà implantées conformément au paragraphe ci-dessus.

La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H$).



Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc.;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre sauf disposition contraire.

Dans le sous-secteur Ne : il n'est pas fixé de règle.

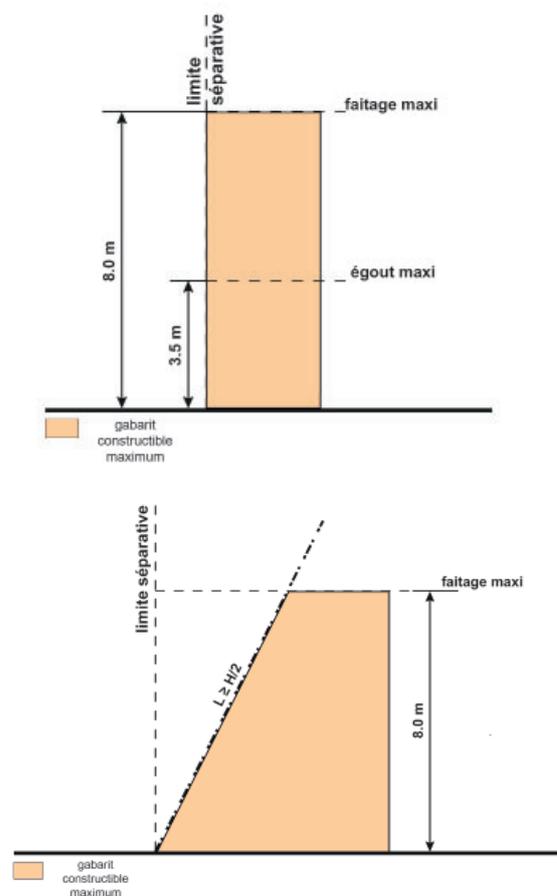
Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative si la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 mètres avec une hauteur maximale de 8 mètres au faitage ;
- soit en retrait : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale

à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).



Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, une tolérance peut être autorisée pour :

- la réalisation de dispositifs de performance énergétique dans la limite d'une épaisseur de 30 cm à 50 cm ;
- les cheminées et autres éléments de la construction reconnus indispensables dans la limite de 2 mètres de hauteur supplémentaire.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

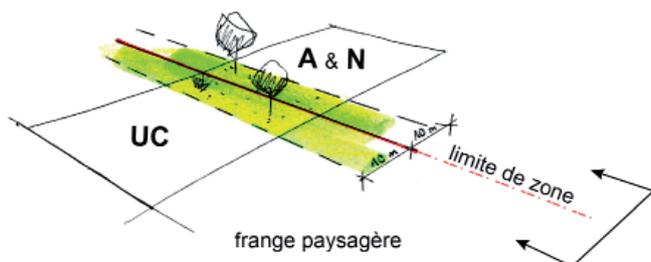
- aux ouvrages d'utilité publique de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau, pylônes, etc.;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication.

Dans le STECAL Nh, la construction peut être implantée :

- soit en limite séparative si la hauteur n'excède pas 8 mètres au faitage ;

- soit en retrait : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. ($L \geq H/2$).

Implantations des constructions par rapport à la zone UC



En bordure de la zone UC, toute construction ou installation doit être implantée en retrait minimum de 10 mètres par rapport à cette zone.

Cette frange paysagère est principalement destinée à la plantation de haie, d'arbustes et d'arbres.

Implantation des constructions sur une même unité foncière

Les annexes aux habitations sont implantées à une distance maximale de 15 mètres par rapport à l'habitation principale.

Article N-4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Patrimoine bâti à protéger

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Il s'agit notamment de conserver et/ou restaurer les éléments architecturaux existants, les matériaux nobles et traditionnels en façade et toiture, respecter la composition générale des façades, notamment des ouvertures, la volumétrie du bâtiment, son organisation...

Extensions :

Toute évolution se réalise dans le respect de la construction traditionnelle (proportions, couleurs,

matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

Aspect extérieur des constructions

Toute architecture doit correspondre à l'architecture traditionnelle régionale ou à une architecture contemporaine. Toute architecture étrangère à celle de la région est proscrite, notamment l'architecture de type "provençal", chalet alpin...

L'architecture de chaque projet doit tenir compte de l'architecture des constructions situées à proximité et être en adéquation avec celles-ci.

Les constructions doivent éviter toute agressivité en s'intégrant dans le paysage naturel ou bâti dans lequel elles s'insèrent. Les constructions ou installations doivent notamment :

- être adaptées au terrain naturel. Les terrassements sont à éviter au maximum ;
- respecter la végétation et le bâti existants.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères, aux abords des monuments historiques ou à un élément de patrimoine bâti à protéger identifié au document graphique.

Toitures

Dans le cas d'une restauration totale de la toiture existante ou d'une construction neuve, ces dernières sont réalisées avec des matériaux traditionnels :

- ardoises de teinte ardoisée de format rectangulaire et de taille maximum 40x24 cm ;
- tuiles terre cuite de teinte brun rouge non flammées d'aspect minimum 27 unités au m² à pureau horizontal (format paysage).

Dans le cas d'une restauration partielle de toiture existante ou d'une extension d'habitation, la toiture est réalisée au choix :

- avec l'un des matériaux autorisés dans le cadre d'une construction neuve ;
- avec le matériau de toiture existant ;
- avec des matériaux favorables au développement durable, notamment aux économies d'énergie.

Les lucarnes traditionnelles sont maintenues dans

leur matériau, leur forme et leurs proportions initiales.

Les châssis de toit et dispositifs liés au développement durable sont encastrés dans la toiture.

Les toitures des annexes et des extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU peuvent présenter une pente de toit différente afin de s'adapter à la construction initiale ou dans le cadre d'un parti pris architectural affirmé.

Façades

Les pignons aveugles présentent une qualité de traitement visant à minimiser l'effet "de masse" souvent produit.

Matériaux

Les façades reçoivent un traitement permettant aux bâtiments de s'intégrer au maximum à l'environnement dans lequel ils s'insèrent en utilisant des teintes et des matériaux déjà présents sur les constructions de la zone.

Pour les murs, l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts est interdit (briques creuses, agglomérés, ...); ils reçoivent une finition (enduit, bardage, ...).

L'enduit fini gratté, grésé ou brossé constitue l'essentiel des revêtements de façades. Il est réalisé sans fioriture particulière et notamment en évitant les marquages de coups de truelle ou tout autre fantaisie incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.

Pour les constructions traditionnelles, le revêtement de façade doit être d'une tonalité neutre. Les enduits pourront notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

D'autres teintes peuvent être autorisées en cas de restauration ou ravalement de bâtiments existants.

Une seule teinte d'enduit est autorisée par construction.

Toutefois, une seconde teinte d'enduit peut être autorisée afin de souligner un élément architectural remarquable (notamment une lucarne, une entrée...).

Ce parti pris architectural peut également se traduire par l'emploi, sur des éléments ponctuels ou sur les volumes annexes, de différentes finitions (notamment béton matricé, zinc, pierres

agrafées...).

En cas d'utilisation d'un bardage en bois, celui-ci est en bois naturel.

Percements

Les percements de façades sont organisés dans un souci d'unité et de hiérarchie n'excluant pas la diversité.

D'une manière générale et en particulier sur une même façade, une harmonie des types d'ouvertures et leur organisation est recherchée.

Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, les ouvertures sont en majorité plus hautes que larges.

Les ouvertures de type "hublot" ou demi-lune sont interdites.

Les châssis de toit sont encastrés dans la toiture. Leurs dimensions et leurs nombres sont proportionnés avec le volume de la toiture.

Volets

Les volets battants et coulissants en matière PVC sont interdits.

L'usage de volets battants est à privilégier. Ces volets sont lasurés ou peints (voir teintes autorisées pour les menuiseries) et sont sans écharpe.

Les volets coulissants peuvent également être employés.

Lorsque les baies sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage sont installés à l'intérieur de la construction et non visibles de l'extérieur.

Modénatures

Les éléments de modénatures ne faisant pas référence à l'architecture traditionnelle locale sont interdits (notamment les colonnes ou les frontons).

Annexes

Les annexes (abris de jardin, garages, pergolas...) sont construites :

- en bois naturel ou peint dans les mêmes teintes que la façade de la construction principale ;
- en maçonnerie dans les mêmes matériaux que ceux de la construction principale.
- Pour les pergolas, l'emploi de métal est autorisé. La teinte est choisie parmi celles autorisées pour les menuiseries.

Elles s'intègrent au mieux à leur environnement.

Les toitures des annexes peuvent recevoir un autre type de couverture que les constructions principales

à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Vérandas

Les vérandas présentent un aspect le plus léger et le plus transparent possible.

Les vérandas réalisées en ossature métallique sont vitrées jusqu'à l'égout de toiture afin de leur conférer le maximum de transparence.

Elles peuvent recevoir un soubassement limité à 40 cm de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas lorsque la véranda est implantée le long d'une limite séparative. Dans ce cas, la véranda est fermée par un mur ou panneau plein le long de la limite.

Menuiseries

Les peintures des menuiseries ne sont pas de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Les huisseries ont une teinte choisie parmi la liste suivante: ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011).

Les portes d'entrée, portails, portillons et portes de garage sont unis et ont une teinte choisie dans la liste ci-dessus à laquelle s'ajoutent les couleurs suivantes: vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013).

Une harmonie des couleurs est recherchée entre les différents éléments de menuiseries. Ainsi, il est interdit une association de plus de trois couleurs pour les huisseries, porte d'entrée, volets, portes de garage, porte de service, porte de garage, garde-corps.

Accessoires techniques

Les coffrets liés à la desserte des réseaux sont intégrés dans la clôture.

Les équipements techniques (paraboles, climatisation, pompe à chaleur, éoliennes...) sont installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public.

Les composteurs, les récupérateurs d'eaux pluviales, les citernes de gaz, doivent être dissimulés totalement.

Clôtures

En complément des règles suivantes, se reporter au cahier des recommandations sur le traitement des clôtures et végétaux.

Dispositions particulières pour les terrains bâtis :

Hauteur :

La hauteur maximale d'une clôture est de 1,80 mètre.

Des exceptions peuvent être admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement dans les cas suivants :

- lorsque la clôture est édifée dans le prolongement de murs anciens en pierres d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre, elle peut être édifée sur la même hauteur que l'existant ;
- pour quelques éléments particuliers comme les piliers, les portails et les portillons ;
- lorsqu'elles sont liées à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque les dispositifs situés sur les terrains de part et d'autre sont d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre, la clôture doit s'adapter à la hauteur la plus basse.

Composition :

Les clôtures peuvent recevoir les dispositifs suivants :

• **Sur voie :**

- Haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage ;
- Murs en moellons ou murs maçonnés enduits sur les deux faces ;
- Murs en béton matricé de qualité ;
- Mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum 1/3 de la hauteur totale de la clôture réalisée surmonté d'une grille métallique, de lisses horizontales ou barreaudage vertical à claire-voie ;
- Grilles en acier plein ;
- Lisses/lattes horizontales en bois ou métal d'une hauteur maximale de 1,35 mètre surmontées éventuellement d'un dispositif de treille destinée à accueillir des plantes grimpantes, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre ;
- Barreaudages verticaux à claire-voie en bois ou métal.

Les grillages peuvent recevoir un soubassement minéral d'une hauteur maximale de 20 cm.

Les grilles sont éventuellement doublées d'un festonnage en métal dans la limite de 4/5 de leur hauteur.

Sont interdits: les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les claustras, les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les brise-vues de toute nature, l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

L'usage de matériaux de synthèse n'est autorisé que pour les portails et les portillons.

Les portails et portillons ont une hauteur proportionnée à celle de la clôture.

• **En limite séparative :**

- dispositifs autorisés sur la voie ;
- panneaux béton non bruts sur les deux faces ;
- panneaux bois ;
- grillage ;
- claustras ;
- haie d'essences locales d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les dispositifs de brise-vue sont autorisés uniquement en limite séparative. Ces dispositifs sont exclusivement en matériaux naturels: bois, brande de bruyère, osier.

Coloris :

Les enduits peuvent être notamment être choisis dans les RAL 9001, 9002, 9010, 1013, 1015, ou teintes équivalentes. Sont notamment interdites les couleurs blanc pur, ocre, jaune, rose et les teintes pastel ou vives.

Les éléments en bois ont une teinte naturelle ou une lasure discrète.

Les éléments métalliques, les portails et les portillons ont une teinte choisie parmi la liste suivante : ivoire (RAL 1015), beige (RAL 1013), gris (RAL 7000, 7001, 7004, 7005, 7006, 7010, 7012, 7015, 7016, 7021, 7031, 7035, 7037, 7039, 7040, 7047), bleu gris (RAL 5008), bordeaux (RAL 3005, 3011), blanc (RAL 9010, 9016, 9001, 9002), noir (RAL 9004, 9005, 9011). vert anglais (RAL 6005, 6007, 6009), bleu foncé (RAL 5003, 5011, 5013) pouvant rappeler les éléments de ferronnerie de la façade : garde corps, porte d'entrée et portes de garage.

Les grillages ont une teinte verte ou grise.

Dispositions particulières pour les terrains non bâtis:

Les clôtures sont de trois types :

- un grillage non enfoui d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- une clôture de type agricole d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, constituée de pieux de bois et de trois fils de fer répartis.

Les clôtures sont éventuellement doublées d'une haie d'essences locales.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique, (matériaux, volumétrie, hauteur, ...) peut-être autorisée, sauf dispositions contraires du PPRI .

Article N-5: Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Coefficient de non imperméabilisation de pleine terre

70%.

Dans le sous-secteurs Ne: il n'est pas fixé de règle.

Dans le STECAL Nh : il n'est pas fixé de règle.

Plantations

Les parcs sont préservés et mis en valeur. Des aménagements et travaux mineurs peuvent y être autorisés s'ils sont nécessaires à leur gestion.

Toutes les plantations satisfont aux essences locales définies en annexe du PLU, en privilégiant les essences pollinifères et mellifères.

Les haies de conifères (notamment thuyas) sont interdites.

Pour les parcelles bâties mitoyennes avec les zones naturelles non boisées et avec les zones urbaines, leurs limites sont plantées d'arbustes, de fruitiers ou d'arbres de basse tige et/ou d'arbres de haute tige.

Les constructions sont implantées de manière à conserver les plus beaux sujets. Un relevé détaillé des arbres est joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

Les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places. Une dérogation à cette règle peut être faite dans le cadre d'un plan paysager de qualité.

Les espaces non affectés au stationnement et aux circulations sont engazonnés et plantés.

Article N-6: Stationnement

Destinations	Sous destinations	Nombre minimal requis
Habitation	Logement	Pour les logements de moins de 25 m ² : 1 place par logement. Pour les autres logements: 2 places par logement. Les stationnements sont le moins visible possible depuis l'espace public et intégrés dans un plan paysager.
	Hébergement	1 place par hébergement.
Commerces et activités de service	Restauration	Le nombre de place imposé est adapté aux besoins de l'établissement.
	Hébergement touristique et hôtelier	1 place par chambre. A cela s'ajoutent les places de stationnement nécessaires pour le personnel.
Équipements publics d'intérêt collectif		Le nombre de place imposé est adapté aux besoins, en fonction des effectifs du futur établissement.

PARTIE 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article N-7: Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions ou installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les caractéristiques techniques, dimensions, formes, correspondent à leur destinations, aux usages qu'elle supporte ou aux opérations qu'elle doit desservir notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite et ne doivent pas compromettre les plantations et les espaces verts publics, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports réseaux, les places de stationnements situées sur le domaine public, ou tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voirie.

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

Les accès, dans la mesure du possible, doivent être perpendiculaires à la voie publique. Par ailleurs, ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Les seuils d'accès aux terrains en limite de voies doivent être surélevés d'au moins dix centimètres par rapport au niveau de l'axe médian de la chaussée.

Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

Les sorties de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plateforme d'attente ayant au moins 4% de pente sur une longueur minimum de 5 mètres à compter de l'alignement.

Article N-8: Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les canalisations doivent être suffisantes pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et conformément au code de la santé publique, l'usager doit équiper son immeuble d'un système d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur et faire valider la conception de cette installation auprès du service public d'assainissement non collectif ainsi que la bonne exécution des travaux. La localisation de cette installation doit aussi permettre le raccordement ultérieur de l'immeuble au réseau d'assainissement collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit répondre aux prescriptions :

- du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur le réseau communautaire,
- du règlement du service public d'assainissement non collectif pour ce qui concerne la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Tout rejet des eaux non domestiques doit

préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente conformément au règlement en vigueur

Les eaux industrielles :

Le raccordement au réseau public d'assainissement pour le rejet des eaux résiduaires industrielles est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente. Outre l'arrêté d'autorisation, une convention de déversement spéciale est rédigée définissant les conditions techniques et financières adaptées au cas par cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

Selon l'activité, des prescriptions spécifiques pourront être formulées par l'autorité compétente pour les rejets des eaux pluviales.

Eaux pluviales :

L'obligation de raccordement opposable aux propriétaires d'immeubles concerne la seule collecte des eaux usées, les eaux pluviales ne sont en revanche, pas soumises à une obligation générale de collecte. L'autorité compétente se réserve le droit de limiter ou d'interdire tout rejet sur ses équipements. Elle pourra également fixer des seuils de qualité de rejet à atteindre. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété et/ou à l'atteinte des seuils de qualité sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser, sur l'unité foncière, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Toute construction neuve ou réhabilitée, et installation nouvelle autorisée à être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales doivent répondre aux prescriptions du règlement de l'autorité compétente pour ce qui concerne les raccordements sur les collecteurs communautaires.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales issues des terrains situés en amont.

Les eaux pluviales seront évacuées en milieu naturel dans des conditions conformes au code civil et aux exigences réglementaires.

Électricité:

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, les réseaux de distribution d'électricité doivent être prévus et doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Ordures ménagères:

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, ainsi que les opérations groupées, ont l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés aux collectes des ordures ménagères (déchets ménagers résiduels, tri sélectif...).

Autres réseaux:

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution (gaz, télécommunications,...) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.



LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergence d'écriture, les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions du lexique.

Alignement

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

Accès

L'accès est l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Acrotère

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture. Pour les toitures-terrace, il est généralement constitué de garde-corps pleins ou à claire-voie.

Annexes

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal, sur un même terrain, dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente: garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin, etc.

Bardage

Élément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq catégories de destination définies à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Construction

Les constructions correspondent aux bâtiments, travaux, ouvrages et installations, hors sol et/ou enterrés.

Corps principal de l'habitation

Partie d'un seul tenant la plus longue de la construction.

Destinations des locaux :

Les locaux annexes sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations.

• Habitation :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

- Logement :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination "hébergement". Recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes au logement à condition que la surface de plancher du logement proprement dit soit au moins égale à 50% de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans ce cas contraire, ils sont assimilés à l'artisanat.

- Hébergement :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

• Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, de transformation, de vente de produits

ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

- Artisanat et commerce de détail :

Constructions commerciales destinées à la présentation et à la vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- Restauration :

Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- Commerce de gros :

Cette destination comprend les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- Hébergement hôtelier et touristique :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- Cinéma

• **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions

peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Elle comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement des réseaux ou de service urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et d'autres services similaires.

- Salles d'art et de spectacles :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- Équipements sportifs :

Cette sous-destination concerne les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public..

- Autres équipements recevant du public :

Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de cette destination. Cela recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage..

• **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette

destination comprend 4 sous-destinations :

- Industrie :

Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- Entrepôt :

Cette destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- Bureau :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires.

- Centre de congrès et d'exposition :

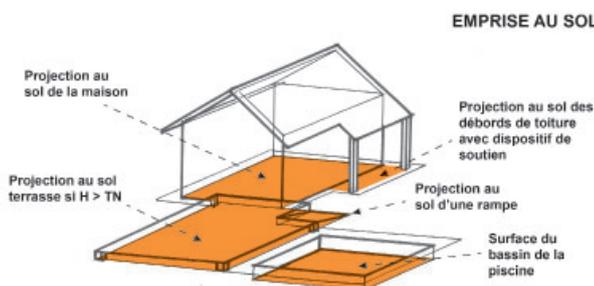
Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

• **Exploitations agricoles et forestières :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions qui permettent la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que celles où sont exercées des activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Emprise au Sol (ES)

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Les rampes d'accès, les terrasses surélevées et les piscines sont notamment incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

Emprise publique

Il s'agit de l'espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie : places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

Espace Boisé Classé

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Espace libre

Les espaces libres sont constituées par l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, cheminements, etc.

Exhaussement de sol

Élévation du sol par remblai.

Extension

L'extension d'une construction consiste à en accroître l'emprise au sol, le volume ou la hauteur. Il doit exister un lien physique de continuité (par exemple une porte) entre le bâtiment initial et l'extension. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans les limites fixées dans le présent règlement.

Façade

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris.

Façade aveugle

Façade non percée d'ouvertures (fenêtres ou portes), à l'exception d'ouvertures de taille limitée et utilisant des matériaux opaques tels que les pavés de verre.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

Grille

Clôture constituée de barreaux métalliques en fer plein assemblés à la verticale.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Pleine terre

Épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 1 mètre.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

Servitude d'alignement

La servitude d'alignement est un des deux dispositifs utilisés pour prescrire l'élargissement des voies, l'autre étant l'emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique.

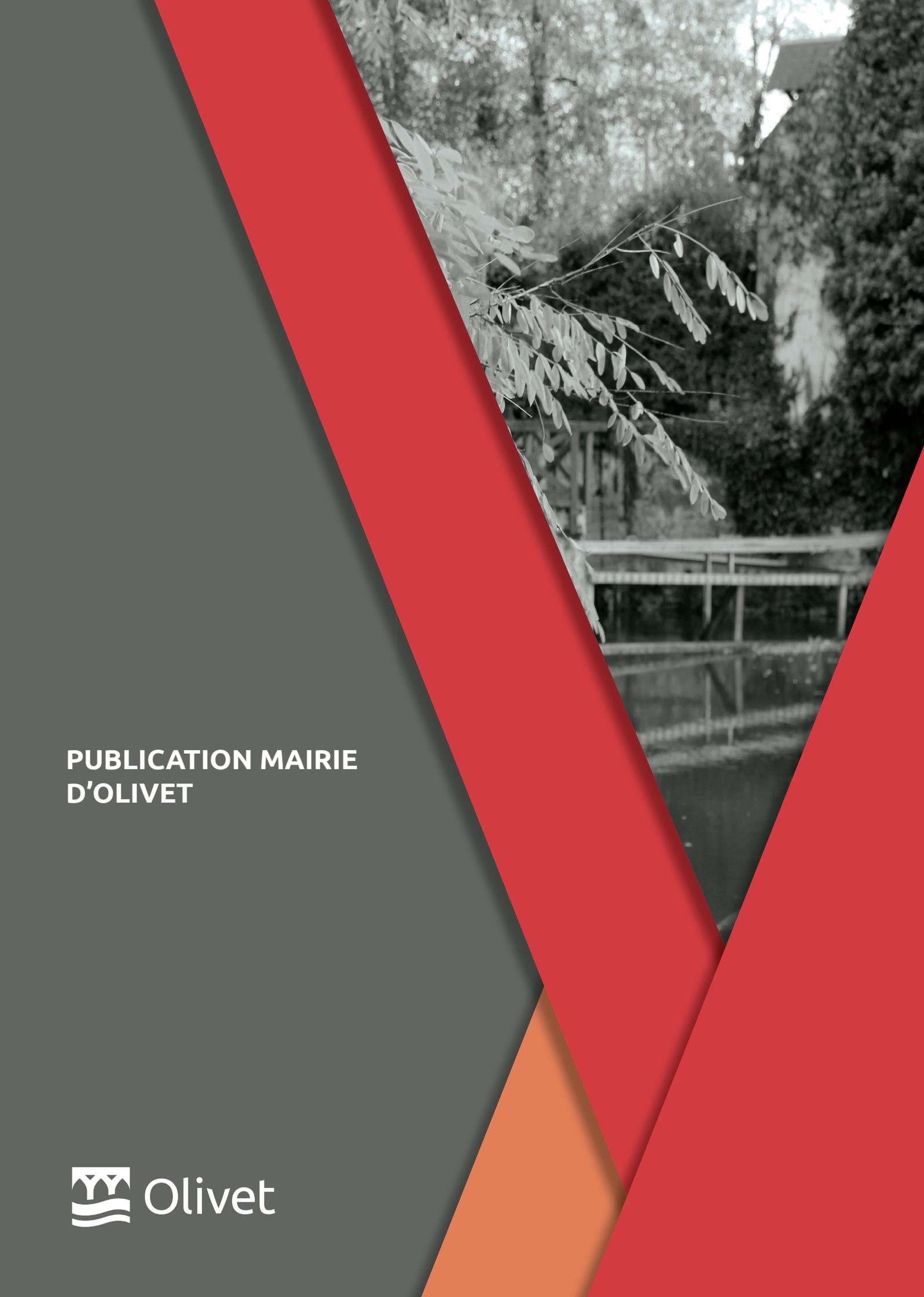
Le régime des servitudes d'alignement est défini par le code de la voirie routière (articles L112-1 et suivants) et le code de l'urbanisme (L151-43). Les servitudes d'alignement résultent d'un plan d'alignement fixé par délibération du Conseil municipal lorsqu'il s'agit d'une voie communale.

Terrain

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

Terrasson

Versant supérieur d'une toiture comportant une pente modérée.



**PUBLICATION MAIRIE
D'OLIVET**