

ZONE UA

La zone urbaine : UA

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UA correspond au centre historique de Chambray-lès-Tours. La partie centrale concentre les constructions anciennes implantées autour de la place de la Mairie. Les franges du centre-bourg mêlent habitat rural traditionnel, tissu pavillonnaire et petits immeubles collectifs. L'extrémité nord de l'îlot central actuellement occupée par des activités artisanales doit évoluer vers des espaces urbains mixtes mêlant habitat et services.

L'objectif poursuivi par le PLU dans cette zone est de préserver l'identité urbaine et paysagère du centre-bourg tout en confortant l'offre d'habitat et de services à la population.

Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :

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

- *le constructeur devra prendre toute mesure pour garantir la solidité de l'ouvrage et des canalisations compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation ;*
- *il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.*

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

UA-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement sur terrain nu de caravanes soumis à autorisation et la construction de garages collectifs de caravanes ;
- les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, etc.
- les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les antennes-relais de téléphonie mobile et dispositifs associés ;
- le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

UA-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières.

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, ou à l'hébergement hôtelier ainsi que l'extension ou l'aménagement des activités existantes sont autorisées à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles n'entraînent et n'ajoutent pas de nuisances pour le voisinage.

Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Révision
allégée.
n°1

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont concernées les constructions identifiées au L. 151-19 ainsi que éléments annexes situées sur l'unité foncière, tels portes, portails, grilles et murs de clôture, etc. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation.

La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain préexistant.

Révision
allégée.
n°1

Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des « cônes de vue » indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre de sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue.

Une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

Peut également être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les opérations de construction de 4 logements et plus doivent comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Modif.
n°1

Les constructions devront être implantées de façon à limiter les ombres portées sur les constructions riveraines.

Les abris de jardin ne peuvent excéder 10 m² de surface de plancher.

UA-ARTICLE 3 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès**

Définition :

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de largeur minimale d'accès pour les constructions situées en premier rang le long des voies. Pour les autres constructions la largeur d'accès minimale est de 4 mètres.

2. Voirie

Définition :

La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour. Elles doivent aussi favoriser la perméabilité des liaisons douces entre les opérations.

UA-ARTICLE 4 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****1. Alimentation en eau potable**

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

2. Assainissement***Eaux usées***

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

Eaux pluviales

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée ; dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.
- d'un raccordement au réseau public.

Le raccordement au réseau public souterrain d'eaux pluviales est obligatoire lorsque ce dernier existe.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 5 l/s/ha. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

Eaux résiduaires d'activités

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

Rappel :

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le réseau d'eaux pluviales. Les eaux ainsi rejetées doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

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

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

UA-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Révision
allégée.
n°1

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

Sauf dispositions graphiques portées au plan, les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies et des emprises publiques (cf. schéma UA-6).

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UA – 6.

Révision
allégée.
n°1

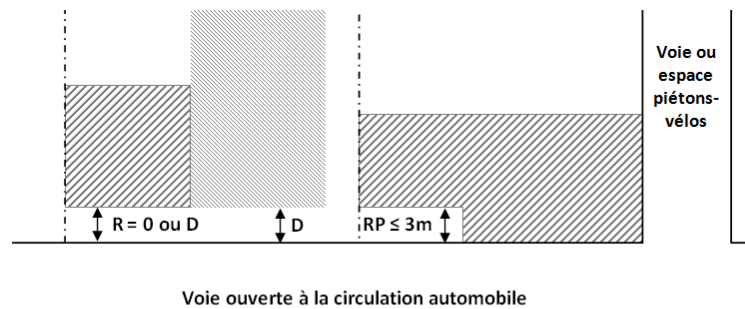
Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Une implantation dans le prolongement de la façade d'un bâtiment existant est autorisée dans le cas d'une extension ou d'une modification.

Un retrait de façade de 3 mètres de profondeur au plus et ne dépassant pas 40% du linéaire de la façade peut être autorisé sous réserve d'une bonne insertion architecturale de la construction dans son environnement.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des retraits différents peuvent être admis exceptionnellement, à condition que ceux-ci participent à la composition urbanistique globale de l'opération.

SCHÉMA UA-6



— Limite des voies ou emprises publiques

▨ Construction nouvelle

▩ Bâti existant

R = retrait à l'implantation des constructions nouvelles

D = distance des constructions existantes par rapport aux voies ou emprises publiques

RP = retrait partiel de la façade sur voie ou emprise publique ($\leq 40\%$ du linéaire de façade)

Cas particulier :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Modif.
n°1

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

Définitions :

Limites séparatives latérales :

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

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

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

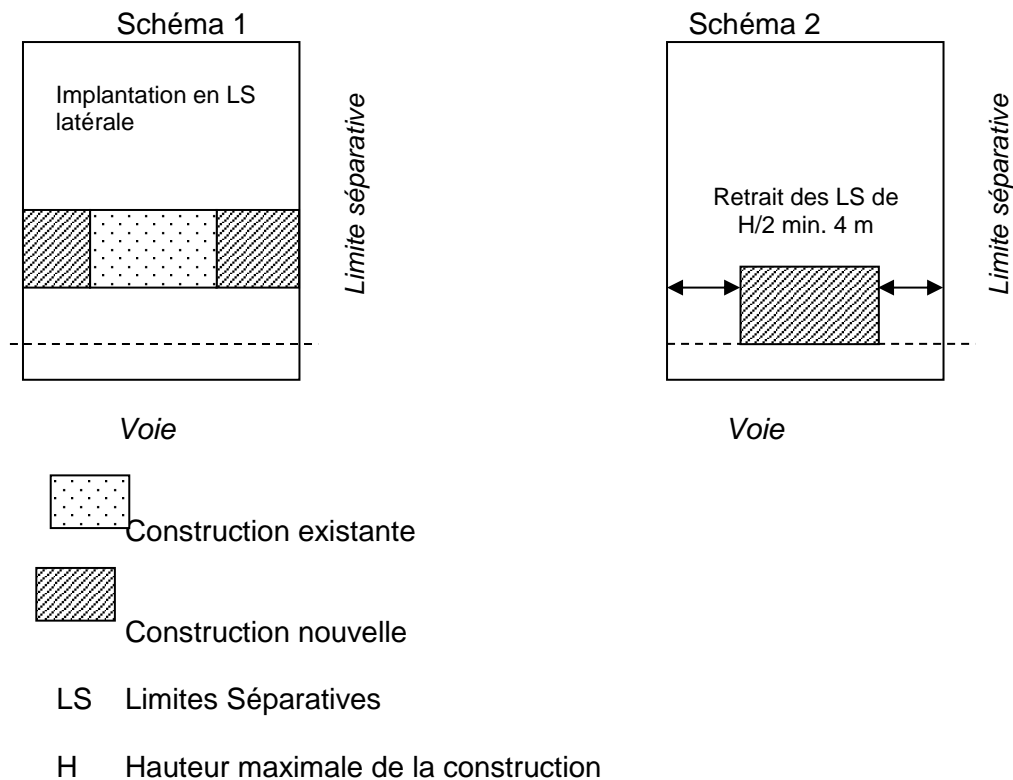
Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) (*schéma1*);
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres (*schéma2*);

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre.

Les abris de jardins peuvent être implantés en limites séparatives ou à une distance d'un mètre.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, les constructions doivent être orientées de façon à limiter les ombres portées sur les constructions présentes sur les terrains voisins.



Disposition particulière :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UA – 7.

Révision
allégée.
n°1

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UA-ARTICLE 8 :

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

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

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction devra être orientée de sorte à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UA – 8.

Révision
allégée.
n°1

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UA-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modif.
n°1

Définition :

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

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

L'emprise au sol maximale des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 20 m².

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UA – 9.

Révision
allégée.
n°1

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UA-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

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

Un comble est le volume délimité d'une part, par des plans inclinés à 45% dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la façade de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume.

Un attique correspond à l'étage supérieur d'un bâtiment construit en retrait de la façade.

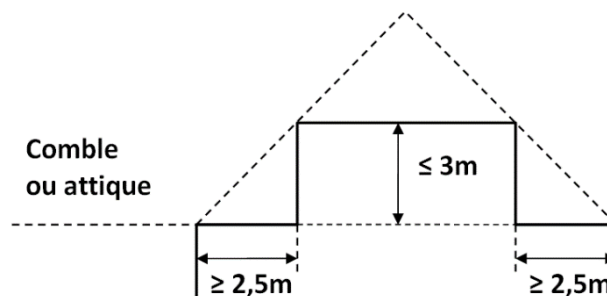
La hauteur maximale des bâtiments est de RDC+1+comble ou attique (3 niveaux habitables) soit :

- 9 mètres à l'égout de toiture en cas de toiture-terrasse ;
- 12 mètres au faîtage en cas de toiture à pente.

Les deux derniers niveaux peuvent être réalisés en attique. Dans ce cas, ces deux niveaux sont obligatoirement en retrait d'au moins 2,5 m sur au moins deux façades.

Le dernier niveau des constructions doit s'inscrire dans le gabarit ci-après (schéma UA-10).

SCHEMA UA-10



La hauteur maximale des constructions annexes est de 3 mètres à l'égout de toiture.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan du règlement du PLU au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de mettre en valeur les éléments ainsi protégés.

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

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des constructions (y compris édicules techniques, cheminées, antennes) ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnés dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

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

Toute construction ou ouvrage implanté sur un même terrain doit :

- **être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,**
- **s'intégrer dans le caractère de la rue** en tenant compte des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie (composition des façades, rythmes horizontaux soulignant les niveaux, proportions des percements, volumétrie des toitures, etc.),
- **respecter le terrain sur lequel il est édifié,**
- **être en cohérence avec la construction principale.**

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

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surfaces de stockage doivent être limitées par l'implantation des constructions ou par des aménagements paysagers.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural (dont les éléments bâtis protégés au titre de l'article L 123-1-5 7°) doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Volumétrie

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

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L123-1-5 7°, la surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

Adaptation au sol

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

Les planchers bas des rez-de-chaussée devront être situés le plus près possible du niveau de la voie publique sans pouvoir dépasser 50 cm.

Façades

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

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les rez-de-chaussée des bâtiments doivent recevoir un traitement soigné privilégiant une recherche de transparence. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits. Les vitrines des commerces doivent, dans la mesure du possible, rester transparentes.

Les locaux commerciaux et d'activités doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble qui les accueille ou de ceux environnants. Quand elles sont comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, elles doivent tenir compte des éléments de composition dominants de la séquence. Les enseignes sont intégrées dans le volume général des bâtiments.

Toitures

Définitions :

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

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

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

Les toitures-terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, la pente des versants principaux doit être comprise entre 40° et 45°, à l'exception des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance.

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

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations...)

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Ouvertures

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

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

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur de leurs huisseries.

Les lucarnes doivent être implantées dans l'alignement du nu de la façade.

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

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

Clôtures et abords de construction

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Les clôtures sur les voies ouvertes à la circulation générale et les emprises publiques font l'objet sont constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0m60 et 0m80, surmonté d'un garde-corps constitué de barreaux verticaux fins, doublé ou non d'une haie.

Les clôtures implantées en limites séparatives sont constituées soit :

- par un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie ;
- par un muret d'une hauteur comprise entre 0m60 et 0m80 surmonté par une grille ou un grillage doublé ou non d'une haie ;
- par un mur plein.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour créer un accès, construire un bâtiment à l'alignement ou en raison de contraintes techniques liées à son état.

Les aménagements réalisés dans la marge de recul à l'alignement des voies et emprises publiques doivent recevoir un traitement soigné (emmarchements, pavage). Un soin particulier est apporté à l'aménagement des entrées de stationnement afin d'en limiter les impacts.

Au sein des périmètres de protection délimités au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les éléments de clôture existants (murs, grilles, portails, etc.) doivent être préservés (sauf contraintes techniques fortes liées à leur état) ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.

Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante et présenter une teinte qui permette leur intégration dans le site. Un ton doux doit être privilégié.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

Saillies et installations techniques

Les locaux techniques d'ascenseurs doivent être implantés en retrait de deux mètres par rapport à tous les murs périphériques et ne doivent pas dépasser de plus d'un mètre le gabarit enveloppe autorisé pour la toiture.

Les installations liées au réseau (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions ou peu visibles du domaine public. Les effets de brillance doivent être limités autant que possible.

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

UA-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé dans un rayon de 500 m du terrain d'assiette ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L337-7-1 du code de l'urbanisme.

En cas de changement de destination de tout ou partie de la construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée sans pouvoir être inférieur au nombre initial (voir normes de stationnement ci-après).

50% des places de stationnement requises sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être incluses dans le ou les bâtiment(s).

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

Normes de stationnement des véhicules automobiles

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

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Logements locatifs financés par l'État	1 place par logement construit. Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs aidés, aucune place de stationnement n'est exigée.
Logements non aidés	1 place par logement de moins de 25 m ² . 1,5 place par logement de 25 à 50m ² . 2 places par logement de 50m ² et plus. 1 place supplémentaire par tranche de 6 logements.
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre. 1 emplacement de car de tourisme à partir de 50 chambres. 5 places pour le personnel.
Bureaux*	1 place pour 50 m ² . Si réserves > 200 m ² = mini 1 place de livraison.
Commerce*	Pas de norme imposée si moins de 100 m ² . > 100 m ² : 1 place pour 50 m ² . Si réserves > 200 m ² : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves.
Artisanat*	Pas de norme imposée si moins de 100 m ² .> 100 m ² : 1 place pour 50 m ² . Si réserves > 200 m ² : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves.
Services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

* Le calcul déterminant le nombre de places de stationnement à réaliser s'effectue en déduisant, s'il y a lieu, les surfaces affectées aux réserves.

Normes de stationnement des vélos

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos et facile d'accès destiné au stationnement sécurisé des vélos. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Commerce, hébergement hôtelier, artisanat	1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m ² .
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

UA-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

La commune étant concernée de façon répétitive par l'état de catastrophe naturelle liée à la sécheresse, et en l'absence de document supra-communal définissant la localisation exacte, l'importance et la nature des risques, il est imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 30% d'espaces verts. Ils doivent être aménagés en cohérence avec la trame des espaces naturels et le réseau de cheminements piétons/vélos de la commune.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les voies réalisées dans le cadre de l'opération et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Les espaces affectés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m².

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées.

Les espaces humides et les éléments paysagers délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

Au sein des espaces paysagers identifiés sur le plan du règlement au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, tout projet doit :

- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage environnant ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

Dispositions particulières

Révision
allégée.
n°1

Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

Servitude aéronautique :

De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des plantations ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnées dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

Rappel :

Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions de l'article L130-1, R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus aux articles L130-1 et R130-1 et suivants du même code.

UA-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

