

**ZONE UX**

## La zone urbaine : UX

### Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UX est une zone urbaine dédiée aux activités économiques.

Celle-ci regroupe les deux principales zones d'activités économiques de la commune :

- la zone industrielle Jean Perrin d'une part, située au nord-est de l'avenue de la République, en limite de la commune de Saint Avertin ;
- la zone d'activités de la Vrillonnerie, qui s'étire de part et d'autre de l'avenue du Grand Sud, de l'autoroute A10 au nord jusqu'à la commune de Veigné au sud.

L'objectif pour ces deux espaces est de conforter leur vocation de zone d'activités diversifiée (industrie, commerces, artisanat et services) en permettant l'évolution et le renouvellement des établissements existants et l'implantation de nouveaux établissements, notamment dans le cadre de la ZAC de la Vrillonnerie sud, ainsi que la requalification urbaine et paysagère de ces zones.

A ces deux grands sites d'activités, s'ajoutent trois secteurs distincts présentant des vocations et des caractéristiques urbaines spécifiques :

- le **secteur UXa** regroupant les activités à dominante de bureaux, situées en entrée EST du territoire communal, de part et d'autre de l'avenue de la République ; l'objectif est de maintenir la vocation initiale du site et de contribuer à la mise en valeur urbaine et paysagère de l'entrée de ville ;
- le **secteur UXa1** à l'extrémité nord-est de l'avenue de la République, entre le bassin pluvial et les 2 giratoires, pour tenir compte des spécificités du site et garantir la qualité urbaine et paysagère des aménagements futurs ;
- le **secteur UXb**, sur lequel doit être implanté prochainement un nouveau pôle d'activités de commerces et services essentiellement tourné vers les activités liées aux sports et aux loisirs, situé au sud-est de l'avenue du Grand Sud, sur le site de la Petite Madelaine ; l'objectif est de veiller à ce que ce projet contribue à la mise en valeur de l'extrémité sud-est de l'entrée de ville et à celle des espaces naturels et de loisirs limitrophes.

### **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.

## **UX-ARTICLE 1 :**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

De plus, est interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

## **UX-ARTICLE 2 :**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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 occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt, de bureaux et l'hébergement hôtelier ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine de la zone ou du secteur concerné et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ;
- les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégrées dans un bâtiment d'activité ;
- l'extension des logements existants à la date d'approbation du présent document et leurs annexes ;
- les entrepôts, stockages et dépôts liés aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis de l'avenue du Grand Sud, de la RD 910, de l'A10, de l'avenue de la République et des autres voies structurantes des zones d'activités ;
- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux constructions autorisées dans la zone ;
- Les antennes de téléphonie mobile et dispositifs associés Ces derniers devront être le moins visible possible du domaine public. Ils ne devront en aucun cas être implantés à

moins de 20 mètres de toute construction à usage d'habitation. Les dispositifs mis en œuvre devront être multi-opérateurs de façon à limiter le nombre de structures sur le territoire communal. Elles pourront être refusées si elles ne font pas l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement ;

- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> 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 ;

Mise en  
compat.  
A10

- Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10.

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 ;

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 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.

Dans le **secteur UXa**, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions à usage de bureaux et l'hébergement hôtelier ;
- les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégrées dans un bâtiment d'activité ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine du secteur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ;

- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées dans le secteur ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> 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 ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le **secteur UXa1**, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions à usage de bureaux ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine du secteur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> 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 ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le **secteur UXb**, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les constructions à usage commercial essentiellement tournées vers le sport et les loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine du secteur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ;
- les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégrées dans un bâtiment d'activité ;
- les entrepôts, stockages et dépôts liés aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'avenue du Grand Sud ;
- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées dans le secteur ;

- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> 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 ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **UX-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.

### **Dispositions particulières dans le secteur UXb :**

L'accès des véhicules des visiteurs se fera depuis l'avenue du Grand Sud de la façon suivante :

- une entrée par le Sud, au moyen d'une voie d'accès en contre-allée à aménager ;
- une entrée par le Nord, depuis le carrefour à réaménager au droit de la rue Paul Langevin ;
- une sortie unique par le Nord, depuis le même carrefour à réaménager.

L'accès des véhicules de livraison se fera par une contre-allée dédiée aménagée au sud de la zone. La sortie de ces mêmes véhicules se fera par le Nord sur le carrefour à réaménager au droit de la rue Paul Langevin. Ces accès et sorties seront indépendants de ceux utilisés par les véhicules des visiteurs.

## 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 ouvertes à la circulation générale 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, sans être inférieures à 6 mètres de bande de roulement, à l'exception des voies nationales et départementales.

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.

Mise en  
compat.  
A10

Il n'est pas fixé de règles pour les dessertes des terrains utilisés pour l'aménagement de la 3<sup>ème</sup> voie de l'A10.

### **Dispositions particulières dans le secteur UXb :**

- les pistes cyclables et cheminements piétonniers doivent être aménagés à l'intérieur de l'opération afin d'assurer les continuités entre l'avenue du Grand Sud, le site du Breuil et le Lac ;
- la façade Est de l'opération, en direction du parc de loisirs du Breuil, doit être traitée en zone réservée prioritairement aux piétons et vélos ;
- les circulations douces seront dissociées et/ou sécurisées des voies automobiles ;
- les voies de desserte du parking et des circulations douces seront aménagées en voies prioritaires au croisement avec la voie de livraison traversant le parking.

## **UX-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 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 1l/s/ha. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

Dans la zone industrielle n°1 et dans les secteurs d'activités à dominante tertiaire de la Papoterie et des Barillers (secteurs UXa et UXa1), le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 5l/s/ha.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileurs, séparateur d'hydrocarbures.

Dans les **secteurs UXa1 et UXb**, les eaux pluviales sont récupérées et dirigées vers des ouvrages de rétention paysagers (noues, bassins, structures-réservoirs, etc.) permettant la récupération et limitant le débit de fuite avant raccordement au collecteur public.

### ***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.*

### **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.



Modif.  
n°1

## UX-ARTICLE 5 :

### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

## UX-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.*

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 UX – 6.

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.

Le long des principaux axes routiers, les constructions doivent être implantées suivant les dispositions graphiques figurant sur le plan du règlement.

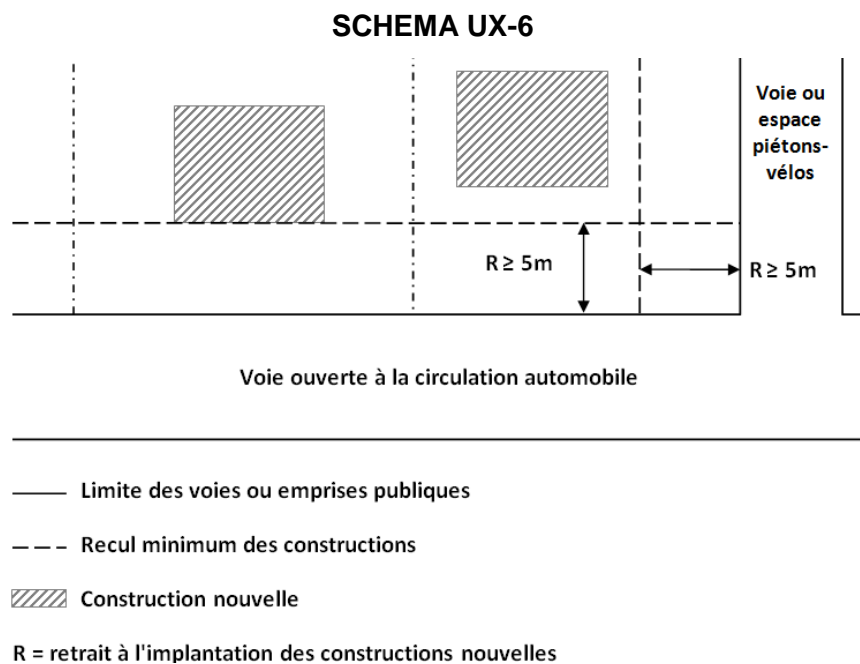
En l'absence de dispositions graphiques, les constructions doivent être implantées :

- à 20 mètres au moins de la limite d'emprise ferroviaire ;
- à 5 mètres au moins des voies ouvertes à la circulation automobile, aux voies piétonnes et espaces publics (cf. schéma UX-6).

Un recul supplémentaire peut être imposé pour des raisons de sécurité (aires de manœuvre de véhicules de transports) ou d'aménagement urbain (restructuration de carrefours, aménagement de placettes, etc.).

Le long de l'avenue de la République (zone industrielle n°1) la façade la plus longue des constructions doit être parallèle à cette voie.

L'implantation des constructions nouvelles sur le terrain doit être conçue de façon à préserver et mettre en valeur les perspectives visuelles existantes entre l'espace public et les espaces boisés.



Dans le **secteur UXb**, les bâtiments doivent être implantés selon une orientation dominante Est/Ouest, perpendiculaire à l'avenue du Grand Sud.

#### Disposition particulière :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages d'infrastructure publics peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

Modif.  
n°1

#### UX-ARTICLE 7 :

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Définitions

#### Limites séparatives :

*Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.*

#### Calcul de la distance d'implantation des constructions :

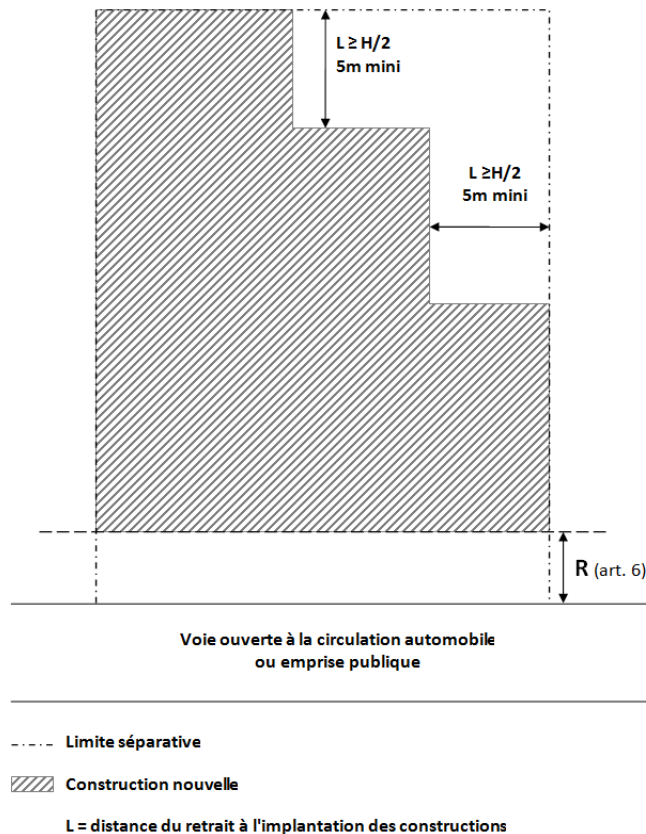
*Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain en tout point du bâtiment. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.*

Les constructions doivent être implantées (cf. schéma UX-7) :

- soit en limite(s) séparative(s), si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie, conformément à la réglementation en vigueur,
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

En limite des zonages du PLU à vocation d'habitat, la construction sur cette limite séparative est interdite.

#### SCHEMA UX-7



#### Dans le secteur UXa et UXa1 :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) dans le cas uniquement d'une extension d'un bâtiment déjà existant en limites séparatives, si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie, conformément à la réglementation en vigueur,
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Dans le **secteur UXb**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres.

### Disposition particulière :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages d'infrastructure publics peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

Révision  
allégée.  
n°1

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 UX – 7.

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.

### UX-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.

Révision  
allégée.  
n°1

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 UX – 8.

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.

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 5 mètres.

Dans le **secteur UXb**, les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres.

### UX-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. »*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol, sauf dans les secteurs suivants :

- dans le **secteur UXa, au nord de l'avenue de la République** : 50% de la surface totale du terrain ;
- dans le **secteur UXa, au sud de l'avenue de la République** : 20% de la surface totale du terrain ;
- dans le **secteur UXa1** : 30% de la surface totale du terrain.
- dans le **secteur UXb** : 30% de la surface totale du terrain.

Modif.  
n°1

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructure.

Révision  
allégée.  
n°1

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 UX – 9.

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.

## **UX-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définitions :*

*Hauteur :*

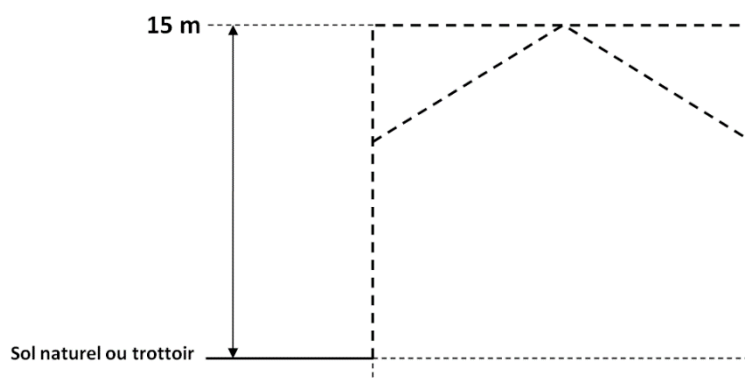
*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature (corniche, acrotère, ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des bâtiments est de 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (cf. schéma UX-10).

En cas de toiture avec pente, les installations techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (machineries d'ascenseurs, climatisation, réseaux, etc.) doivent s'inscrire dans le volume de la toiture.

En cas de toiture-terrasse, les installations techniques doivent s'inscrire dans le volume de la construction.

### SCHEMA UX-10



En cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, la hauteur maximale prescrite précédemment peut être dépassé sans excéder la hauteur initiale de la construction.

Dans le **secteur UXb**, la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- 5m30 à l'intérieur du cône de vue représenté sur le plan du règlement ;
- 12 m maximum de part de ce cône de vue.

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

## **UX-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,
- 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, de dépôt, de manœuvre doivent être limitées par des aménagements paysagers et par l'implantation des constructions.

**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.

## **Façades**

L'architecture du bâtiment devra être de qualité, compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier.

Quand elles sont comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, les constructions nouvelles doivent tenir compte des éléments de composition dominants de la séquence.

L'architecture des bâtiments devra :

- masquer les zones de livraison depuis l'espace public,
- garantir une bonne insertion visuelle des bâtiments dans le paysage environnant (gabarit, aspect, coloris),
- proposer un traitement des façades en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Toutes les façades, (avant, arrières et latérales) doivent être traitées architecturalement et avec le même soin, et rester de forme simple. L'image architecturale doit concourir à alléger le ou les volumes (exemple : décrochement de façade, de toiture, etc.).

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains 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 surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Cette disposition ne s'applique pas lorsque cette partie du terrain est limitrophe d'une zone à dominante résidentielle.

Dans le **secteur UXb**, l'architecture des bâtiments devra :

- contribuer à masquer les zones de livraisons, notamment depuis la voie communale de la Brissonnière aux Mesliers ;
- proposer une ondulation du bâti par une alternance des hauteurs, afin de donner une « écriture paysagère » et permettre une réelle insertion dans le site ;
- intégrer les enseignes des commerces dans le volume général des bâtiments et garantir leur insertion visuelle dans le paysage environnant (gabarit, aspect, coloris) ;
- proposer un traitement des façades orientées à l'Est en harmonie avec le paysage naturel environnant (mur vertical végétalisé, treilles, pergolas, etc.).

Dans le **secteur UXa1**, les enseignes devront être intégrées dans le volume général des bâtiments et être en harmonie avec le paysage environnant (gabarit, aspect, coloris).

## **Toitures**

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.



Les toitures visibles depuis l'espace public doivent être traitées comme « des cinquièmes façades ». Dans le cas de toitures-terrasses, elles seront masquées par un acrotère ou tout autre procédé constructif courant sur tout le pourtour du bâtiment et constitué de matériau(x) présentant le même aspect et la même teinte que la façade principale.

Les toitures-terrasses traitées par une simple étanchéité sont interdites si celles-ci sont visibles depuis l'espace public.

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.

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

### **Dans le secteur UXb :**

Les toitures visibles depuis la RD 910 et la voie communale de la Brissonière aux Mesliers doivent être traitées comme des "cinquièmes façades" qui seront visibles du public. Elles peuvent présenter les mêmes caractéristiques que les façades verticales pour donner une enveloppe uniforme aux bâtiments.

Dans le cas de toitures-terrasses, celles-ci seront masquées par un acrotère ou tout autre procédé constructif courant sur tout le pourtour du bâtiment et constitué de matériau(x) présentant le même aspect et la même teinte que la façade principale.

Les toitures-terrasses traitées par une simple étanchéité sont interdites pour les toitures visibles depuis le domaine public.

### **Ouvertures**

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.

Sauf impossibilité technique en 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.

### **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.

Le long de l'avenue du Grand Sud et de la RD910, ainsi que le long de l'avenue de la République, elles sont constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, et doublé ou non d'une haie.

Le long des autres voies et en limites séparatives, les clôtures doivent être composée d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie.

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.

Une composition différente des clôtures peut être admise afin de masquer des constructions de stockage des déchets ou des constructions et installations techniques, ainsi que pour des raisons de sécurité liées à l'activité occupant le terrain.

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.

#### ***Aires d'exposition et de stockage à l'air libre***

Au sein de la bande de recul bordant la RD910, l'avenue du Grand Sud et l'avenue de la République, les aires d'exposition à l'air libre pour la vente de matériels ne sont autorisées qu'à condition de faire l'objet d'un aménagement soigné et cohérent avec le traitement paysager des espaces environnants.

La surface des aires d'exposition et de stationnement ne peut en aucun cas excéder 50% de la superficie de la bande de recul du terrain.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être spatialement circonscrites et ne pas être visibles depuis les voies et terrains voisins. Le cas échéant, elles peuvent être entourées d'une haie, d'un mur ou d'un claustra.

#### ***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.

### **Saillies et installations techniques**

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 et ne comporter ni saillie ni débord.

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.

### **Aires de livraison et de stationnement dans le secteur UXb :**

La gestion des livraisons, dans son organisation et son fonctionnement, devra garantir une qualité visuelle des lieux, afin que ces espaces ne soient pas traités comme des délaissés.

La zone de stationnement devra être semi-enterrée d'environ 0m60 par rapport au terrain naturel mesuré depuis l'accès à la zone en bordure de l'avenue du Grand Sud.

## **UX-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.

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.

Les places de stationnement doivent également 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 de l'hébergement hôtelier.

<b>Destination</b>	<b>Nombre minimum de places de stationnement à créer</b>
<b>Logements</b>	1 place par logement de moins de 25 m <sup>2</sup> . 1,5 place par logement de 25 à 50m <sup>2</sup> . 2 places par logement de 50 m <sup>2</sup> et plus. 1 place supplémentaire par tranche de 6 logements.
<b>Hébergement hôtelier</b>	Mini 1 place pour 1 chambre. 1 emplacement de car à partir de 50 chambres. 5 places pour le personnel.
<b>Bureaux*</b>	Mini 1 place pour 50 m <sup>2</sup> . Livraisons : si réserves > 200 m <sup>2</sup> = mini 1 place.
<b>Commerce*</b>	1/ Pas de normes si < 100 m <sup>2</sup> . 2/ 100 m <sup>2</sup> ≤ SP ≤ 1000 m <sup>2</sup> : mini 1 place pour 50 m <sup>2</sup> . 3/ SP > 1000 m <sup>2</sup> : mini 1 place pour 25 m <sup>2</sup> . <u>Livraisons</u> : Si réserves > 200 m <sup>2</sup> : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves <u>Restauration</u> : 1 place pour 3 couverts + 5 places pour le personnel
<b>Artisanat*</b>	Pas de normes si ≤ 100 m <sup>2</sup> . > 100 m <sup>2</sup> : mini 1 place pour 50 m <sup>2</sup> . <u>Livraisons</u> : Si réserves > 200 m <sup>2</sup> : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves
<b>Industrie*</b>	Mini 1 place pour 50 m <sup>2</sup> <u>Livraisons</u> : Si réserves > 200 m <sup>2</sup> : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves
<b>Entrepôt</b>	Mini 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> Livraison = 1 aire ≥ 10% SP dont 20 m <sup>2</sup> mini.
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	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 de bureaux doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur. Pour les autres destinations, des normes de stationnement vélos sont définies ci-après.

<b>Commerce, hébergement hôtelier, artisanat, Industrie, entrepôt</b>	1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> .
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	En fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

## **UX-ARTICLE 13 :**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE 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 10% d'espaces verts en pleine terre.

Ce taux est de 50% dans les **secteurs UXa et UXa1** et de 30% dans le **secteur UXb**.

Les marges de recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques doivent comporter 50% d'espaces verts.

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 4 places de stationnement.

Toutes les aires de livraison, dans leur organisation et leur fonctionnement, doivent garantir une qualité visuelle des lieux, afin que ces espaces ne soient pas traités comme des délaissés.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des aires de stationnement dont la superficie dépasse 1000 m<sup>2</sup>. Lorsque celle-ci excède 2000 m<sup>2</sup>, les aires de stationnement doivent être divisées au moyen de d'alignement d'arbres ou de haies vives.

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

Des écrans boisés ou arbustifs doivent être aménagés le long des limites des autres zones du PLU à dominante résidentielle.

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

### **Dispositions particulières :**

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.

### **Dispositions particulières dans le secteur UXb :**

L'aménagement paysager de la zone devra contribuer au maintien et à la mise en valeur du cône de vue délimité au plan de zonage. Il devra permettre une bonne compréhension par les usagers de l'organisation du site et notamment des espaces de stationnement.

Des écrans phoniques seront aménagés à la périphérie sud du hameau du Breuil. Un traitement paysager de ces écrans devra accompagner ces dispositifs.

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.*

Modif. n°1
---------------

**UX-ARTICLE 14 :**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

/