

ZONE UL

La zone urbaine : UL

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UL regroupe les équipements et activités à vocation sportive, culturelle, de loisirs et d'accueil touristique situés en périphérie de la zone urbaine.

La zone UL regroupe les sites suivants :

- le pôle sportif municipal du Breuil qui regroupe l'hippodrome et les nombreux terrains et bâtiments à usage sportif implantés entre l'hippodrome et le lac ;
- le centre de loisirs de la Charpraie, propriété de la ville de Tours ;
- le château de la Branchoire et ses dépendances, propriété de la ville de Chambray-lès-Tours ;
- le complexe de tennis des Saints Pères, propriété de la ville de Joué-lès-Tours ;
- la propriété des Mesliers, site privilégié pour recevoir des activités d'accueil touristique.

L'objectif est de permettre l'évolution et le développement de ces équipements et d'autoriser l'implantation d'activités d'hébergement hôtelier et de restauration.

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.

UL-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.

UL-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 installations suivantes :

- les constructions et installations dédiées aux activités sportives, culturelles, de loisirs et d'accueil touristique y compris les activités d'hébergement hôtelier et de restauration liées à ces activités ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation et la construction d'annexes dans la limite de 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions, les installations et les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 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 ;
- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux équipements et activités 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.

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.

UL-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, leurs dimensions, caractéristiques techniques, 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.

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.

Le nombre des accès depuis les principales voies de circulation peut être limité pour des raisons de sécurité. 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 est la moindre pour la circulation.

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.

UL-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.

En l'absence de réseau collectif, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

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.

Les eaux pluviales doivent être stockées dans des ouvrages de rétention (noues paysagères, bassins, structures-réservoirs enterrées, etc.) 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.

UL-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas défini de superficie minimale des terrains constructibles.

Toutefois, 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 et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

UL-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.

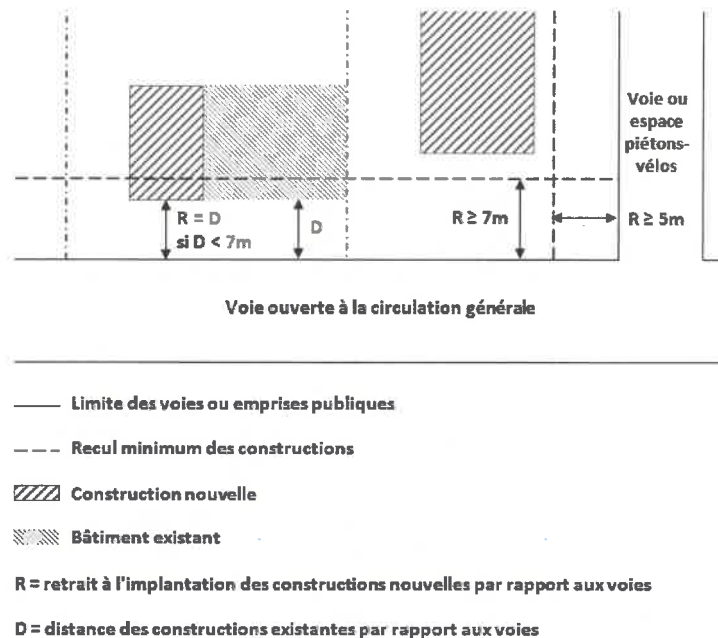
Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de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

- en s'alignant sur une construction voisine sur le terrain ;
- à une distance d'au moins 7 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile ;
- à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux voies piétonnes et emprises publiques ;

SCHEMA UL-6

**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 les règles d'implantation ci-dessus.

UL-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 :

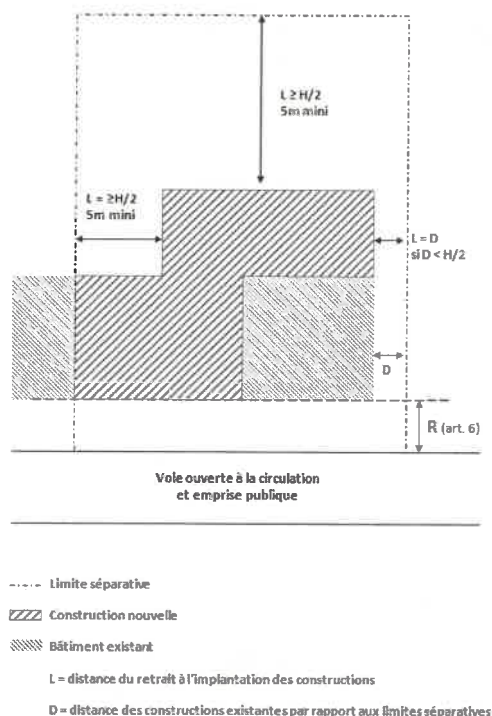
Le retrait (L) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain en tout point du bâtiment. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche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

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit à l'alignement d'un bâtiment existant sur le terrain ou sur un terrain contigu à la date d'approbation du PLU ;
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres (cf. schéma UL-7).

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

SCHEMA UL-7



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.

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 UL – 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.

UL-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 UL – 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.

UL-ARTICLE 9 :**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Modif.
n°3

Non réglementée.

UL-ARTICLE 10 :**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définitions :

Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du sol (niveau du sol naturel existant avant tout remaniement ou niveau du trottoir de la voie de desserte) à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment défini par le règlement. 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 constructions est fixée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document sans augmentation de la hauteur initiale.

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

UL-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 surface de stockage doivent être limitées par l'orientation 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.

Façades

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

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 annexes devront présenter un traitement architectural de qualité en rapport avec le bâtiment principal.

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.

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Pour les autres types de toiture, il n'est pas fixé de pente de toit minimum.

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 dissimulées 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

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 sont constituées d'un grillage de couleur sombre, doublé ou non d'une haie.

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.

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.

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 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 de la collecte.

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 (sur le rampant de la toiture) ou être peu visibles du domaine public. Les effets de brillance doivent être limités

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.

UL-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.

UL-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 30% 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 et 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 100m² ou 4 places.

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

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

Les espaces humides et les éléments paysagers délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être préservés.

Au sein des espaces paysagers à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° 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.

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.

UL-ARTICLE 14 :**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.