VILLE DE LUYNES

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT LITTÉRAL

Eve PELLAT PAGÉ
Urbaniste O.P.Q.U.
Géographe
Spécialisation en Patrimoine
Membre de la S.F.U.

Jean-Pierre LOURS
Architecte D.P.L.G.
Urbaniste O.P.Q.U.
D.E.A. analyse & aménagement

Anne CAZABAT
Architecte du Patrimoine & D.P.L.G.
D.E.A. Histoires socio-culturelles
Enseignante à Chaillot

■

Projet de révision du PLU arrêté en conseil métropolitain le 21.10.2019

1703

Janvier 2021

Approbation du PLU
Vu pour être annexé à la délibération métropolitaine en date du 25 mars 2021

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,

Christian GATARD.

Atelier ATLANTE - Paysagiste
14 allée François 1er - 41000 BLOIS Tél. 09 65 20 06 32 Courriel : atelier.atlante@gmail.com

GAMA Environnement
21 avenue de la Croix Guérin - 14000 CAEN Tél. 09 50 34 61 26 Courriel : contact@gama-environnement.fr

■ **Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture** Tél 02 47 05 23 00 / courriel be-aua@wanadoo.fr / www.be-aua.com
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100€, R.C.S. TOURS 439 030 958, N°ordre national S 04947 - régional S 1155, Siège social : 168 rue George Sand 37000 TOURS

COMMUNE DE LUYNES

SOMMAIRE

Titre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **02**
Zone UA 03
Zone UB 11
Zone UC 25
Zone UH 38
Zone UE 48
Zone UX 54
Titre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **63**
Zone 1AU 64
Zone 2AU 73
Titre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **74**
Zone A 75
Titre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **86**
Zone N 87
Titre 5 : DISPOSITIONS PRECISANT DES ELEMENTS PARTICULIERS DU REGLEMENT DES DIFFERENTES ZONES **97**
Chapitre 1 : Liste des emplacements réservés 98
Chapitre 2 : Bâti répertorié au titre de l'article L.151-19 99
Chapitre 3 : Dispositions générales 100
Chapitre 4 : Glossaire 103

TITRE 1 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Cette zone comprend les secteurs suivants :
UAvp : secteur compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable
UAsc : secteur compris dans le site classé du Val de Luynes
UAvpi : secteur compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et dans le PPRI Val de Loire – Val de Luynes

Dans l'ensemble de la zone UA, en plus des règles qui suivent s'appliquent celles de l'AVAP, « livret Cœur de bourg », « livret Coteaux de Loire », « livret Bordure du site classé et perspectives urbaines » et « livret Porte de Ville ».
Dans les secteurs UAvpi s'appliquent également le règlement du PPRI Val de Loire – Val de Luynes

Il existe des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), se reporter au règlement graphique et aux « OAP Patrimoine et requalification des espaces publics » et « OAP Plan Paysage Val de Luynes ». Elles sont opposables aux tiers, et leurs principes doivent être respectés.

SECTION A : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

A l'intérieur du périmètre concerné par le plan de prévention des risques d'inondation Val de Tours – Val de Luynes, les dispositions du PPRI en vigueur doivent être respectées.
A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable et dans les secteurs UAsc, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

ARTICLE A.1 et A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol **interdites** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **X**
Les occupations et utilisations du sol **autorisées sous conditions** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : *****
Les autres occupations et utilisations du sol sont **autorisées sans conditions** particulières autres que celles prescrites dans les articles suivants. Elles sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **#**

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
	Habitation	#	Logement	#	Hébergement
	Commerces et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail	#	Restauration
		X	Commerce de gros	#	Cinéma
		#	Hébergement hôtelier et touristique	#	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	#	Etablissements d'enseignement	#	Etablissements de santé et d'action sociale
		#	Salles d'art et de spectacle	X	Equipements sportifs
		#	Autres équipements recevant du public	X	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
		#	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt
		X	Centre de congrès et d'exposition	#	Bureau

A.1.1 Autres occupations et utilisations du sol interdites, dans l'ensemble de la zone UA

- Toute construction*[1] engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières*[1] et ballastières.
- Les dépôts de véhicules, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- La création de camping*[1], le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs*[1].
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Le changement de destination des commerces pour de l'habitation, le long des linéaires commerciaux repérés au titre de l'article L.151-16 à protéger.

[1] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

- Toute construction, installation ou plantation altérant les vues repérées au règlement graphique sont interdites. Les aménagements autorisés devront concourir à la mise en valeur de ces vues. Se référer à « l'OAP Patrimoine et requalification des espaces publics ».
- Compte tenu de la nature et de la configuration géologique de la commune, les sous-sols*[2] sont interdits.

A.2.1 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dans l'ensemble de la zone UA

- Les aménagements des constructions et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires.
- Les constructions à usage d'artisanat à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitations agricoles à condition qu'elles soient en lien avec l'activité viticole (chais, point de vente et de dégustation …) et que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les affouillements*[3] et exhaussements*[4] du sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire à la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Le long des linéaires commerciaux repérés au titre de l'article L.151-16 sur le règlement graphique, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités n'est autorisé que vers les destinations et sous-destinations suivantes : artisanat et de commerce, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE A.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A.3.1 Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Sans objet

A.3.2 Dispositions relatives à la mixité sociale

- Sans objet

[2] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[3] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[4] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

SECTION B : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'intérieur du périmètre concerné par le plan de prévention des risques d'inondation Val de Tours – Val de Luynes, les dispositions du PPRI en vigueur doivent être respectées.
A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable et dans les secteurs UAsc, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

ARTICLE B.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1.1 Dispositions générales

- Pour les parcelles faisant l'objet d'une OAP, se référer à cette dernière en plus du présent règlement.
- La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 1 étage et un comble (R+1+C) et doit être d'une hauteur sensiblement équivalente aux constructions environnantes.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits*[5].
- Toute construction, installation ou plantation altérant les vues repérées au règlement graphique sont interdites. Les aménagements autorisés devront concourir à la mise en valeur de ces vues.

ARTICLE B.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B.2.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement.
- La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

ARTICLE B.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS[6] DES CONSTRUCTIONS

B.3.1 Dispositions générales

- Toute construction, installation ou plantation altérant les vues repérées au règlement graphique sont interdites. Les aménagements autorisés devront concourir à la mise en valeur de ces vues.
- Les voies douces doivent être réalisées avec des matériaux en partie perméables, ceux-ci doivent permettre la circulation des personnes à mobilité réduite.

[5] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[6] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

ARTICLE B.4 – STATIONNEMENT

B.4.1 Stationnement automobile

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles y compris extensions*[7] ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies*[8] publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à un rectangle présentant une surface minimum de 12.5 m² (2.5mx5m). A cette surface seront ajoutées les surfaces nécessaires aux accès et aires de manœuvre.
- Il doit être aménagé :
  - 2 places de stationnement par logement sur l'unité foncière*[9]. Le nombre de places pourra être apprécié au- delà en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
  - De plus, pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif, il doit être prévu 1 place visiteur par logement.
  - Ces dispositions s'appliquent également au changement de destination.
  - Pour les constructions liées à des activités, le nombre de place de stationnement doit être adapté aux besoins de cette dernière.

B.4.2 Stationnement des cycles

- Le stationnement doit être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.
- Les places de stationnement réservées aux cycles doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes sont à prévoir. Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

Habitation (hors maison individuelle)	• 1 emplacement (1,5 m2) par logement
Commerces, bureaux, artisanat	• 1 emplacement (1,5 m2) par tranche entamée de 100 m2 de plancher
Pour les autres destinations	Le nombre de stationnements pour cycle doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

[7] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[8] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[9] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

SECTION C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A l'intérieur du périmètre concerné par le plan de prévention des risques d'inondation Val de Tours – Val de Luynes, les dispositions du PPRI en vigueur doivent être respectées.
A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

ARTICLE C.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C.1.1 Accès*[10]

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie accès publique ou privée ; La largeur de l'accès est fixée à 3.50 m minimum.
- Les accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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.
- Dans les zones de vallées ou de coteaux, les accès ne doivent en aucun cas nécessiter de mouvements de terre qui viendraient à modifier la physionomie du paysage.
- Les accès en tranchées sont interdits.

C.1.2 Voie de circulation

- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et/ou dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et de la protection civile.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent si nécessaire être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent répondre aux exigences des normes PMR*[11] en vigueur.

C.1.3 Collecte des déchets ménagers

- Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

[10] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[11] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

Article C.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

C.2.1 Alimentation

C.2.1.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, devra être raccordée au réseau public.

C.2.1.2 Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité devra être, soit :
  - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés.
  - conçue de façon auto-suffisante, en électricité.

C.2.1.3 Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

C.2.2 Assainissement

C.2.2.1 Eaux usées*[12]

- Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire sauf impossibilités techniques sur accord des services compétents.

C.2.2.2 Eaux pluviales*[13]

Le constructeur ou l'aménageur doit en premier lieu se référer au règlement du Service Public des Eaux Pluviales en vigueur sur la métropole.

Les grands principes à respecter sont les suivants :

- Limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet.
- Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux pluviales doit se faire en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet.
- En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, un ouvrage de rétention complémentaire pourra être nécessaire et la surverse régulée (débit maximum de 3l/s/ha) des eaux pluviales sera dirigée de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...), sinon au réseau public d'eaux pluviales, sous réserve que la parcelle soit desservie et que la capacité du réseau public le permette (pour rappel la desserte et le raccordement au réseau public des eaux pluviales n'est pas une obligation contrairement au réseau public des eaux usées). Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, etc.).

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (sous réserve de leurs caractéristiques propres et d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- Doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement bâti et naturel.

[12] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[13] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

- Peuvent être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, ...).

C.2.2.3 Piscines

- Les eaux de vidange du bassin doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau et après neutralisation du désinfectant.
- Les eaux de rinçage des filtres doivent être rejetées dans le réseau public de collecte des eaux usées. En application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le rejet doit être préalablement autorisé par le maire ou la personne responsable dudit réseau.

C.2.2.4 Réseaux divers

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.

C.2.3 Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et/ou une aire de présentation de ces containers seront exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction. Un accompagnement paysager pourra être exigé.

C.2.4 Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie et la panique.

C.2.5 Réseau de communications numériques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
  - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ZONE UB

La zone UB correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel*[14] dont le caractère résidentiel est très marqué. Cependant, quelques équipements sont présents au sein de cette zone. Il s'agit souvent d'ensembles homogènes de type pavillonnaire (lotissements classiques), isolé ou collé ou maisons de ville ou habitat collectif. Les densités et les hauteurs sont moyennes.

Cette zone comprend les secteurs suivants :
UBvp : secteur compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable
UBsc : secteur compris dans périmètre du site classé du Val de Luynes
UBjsc : secteur de jardins en site classé en limite avec l'espace agricole

Dans le secteur UBvp, en plus des règles qui suivent s'appliquent celles de l'AVAP : « livret Bordure du site classé et perspectives urbaines » et « livret Domaines et fermes du plateau ».

Il existe des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), se reporter au règlement graphique et aux « OAP Habitat » et « OAP Paysage et lisière urbaine ». Elles sont opposables aux tiers, et leurs principes doivent être respectés.

[14] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

SECTION A : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

ARTICLE A.1 et A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol **interdites** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **X**
Les occupations et utilisations du sol **autorisées sous conditions** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : *****
Les autres occupations et utilisations du sol sont **autorisées sans conditions** particulières autres que celles prescrites dans les articles suivants. Elles sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **#**

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
	Habitation	#	Logement	#	Hébergement
	Commerces et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail	#	Restauration
		X	Commerce de gros	X	Cinéma
		X	Hébergement hôtelier et touristique	#	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	#	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacle	X	Equipements sportifs
		#	Autres équipements recevant du public	X	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
		#	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt

A.1.1 Autres occupations et utilisations du sol interdites, dans l'ensemble de la zone UB

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières* et ballastières.
- Les dépôts de véhicules, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Toute construction, installation ou plantation altérant les vues repérées au règlement graphique sont interdites. Les aménagements autorisés devront concourir à la mise en valeur de ces vues. Se référer à « l'OAP Patrimoine et requalification des espaces publics ».
- Compte tenu de la nature et de la configuration géologique de la commune, les sous-sols sont interdits.

A.2.1 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dans l'ensemble de la zone UB, à l'exception du secteur UBjsc

- Les aménagements des constructions et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires.
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce et de service à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitations agricoles à condition qu'elles soient en lien avec l'activité viticole (chais, point de vente et de dégustation …) et que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire à la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Les changements de destination à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage et qu'ils ne génèrent pas de nuisances.

A.2.2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dans le secteur UBjsc

- Les locaux accessoires[15] à l'habitation à condition qu'ils soient liés à une habitation existante à la date d'approbation du présent PLU et inférieurs à 20 m².

ARTICLE A.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A.3.1 Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Pas de dispositions particulières.

A.3.2 Dispositions relatives à la mixité sociale

- En compatibilité avec le SCoT et le PLH, les opérations d'aménagement et de constructions réalisées dans les secteurs d'OAP comporteront une mixité de programme dont une partie de logements locatifs aidés conformément à l'OAP Habitat. Pour l'application de cette règle, une ventilation est permise entre plusieurs opérations ouvertes à l'urbanisation simultanément sur la commune.

[15] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

SECTION B : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

ARTICLE B.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1.1 Permettre le renforcement du bâti en conservant des gabarits cohérents avec un tissu à dominante pavillonnaire

B.1.1.1 Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel*[16]

- La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :
  - 1 étage et un comble (R+C) pour de l'habitat individuel isolé ou accolé, soit 4.50 m à l'égout de toiture.
  - 2 étages et un comble (R+1+C) pour de l'habitat intermédiaire ou du petit collectif.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.
- En cas d'implantation en limite séparative et sur une distance de 3 mètres, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :
  - 3.50 m à l'égout de toiture.
  - 7.00 m au faîtage*[17].
- Toute construction, installation ou plantation altérant les vues repérées au règlement graphique sont interdites. Les aménagements autorisés devront concourir à la mise en valeur de ces vues.

B.1.1.2 Emprise au sol*[18]

- Les constructions principales à destination d'habitation seront de plan rectangulaire, le faîtage parallèle au long pan, et la largeur du pignon sera de 8 m maximum (tolérance de 50cm).
- Dans le secteur UBjsc, l'emprise au sol est limitée à 10% de la surface totale.

B.1.2 Conserver un recul vis-à-vis de la rue et prévoir un stationnement accessible en bord de parcelle

B.1.2.1 Règles générales

- Les constructions principales doivent être implantées soit en limite de voirie, soit à l'alignement[19] de fait, lorsqu'il existe, en harmonie avec les constructions voisines.
- Une surface permettant le stationnement devra de plus être prévue pour les constructions nouvelles, d'une surface minimale de 5.00 m x 3.00 m, accessible directement depuis la voie (mais pouvant être à l'intérieur de la clôture*[20] de propriété).

B.1.2.2 Règles particulières

- Une implantation différente est autorisée pour :
  - Permettre la conservation d'un élément bâti ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement ou par le règlement graphique de l'AVAP.
  - Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

[16] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[17] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[18] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[19] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[20] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

B.1.3 Permettre une implantation en limite séparative en limitant les vis-à-vis et les ombres portées

B.1.3.1 Règles générales

- Les constructions principales nouvelles doivent s'implanter sur une seule limite séparative ou en retrait*[21] selon le tissu bâti environnant.
- Implantation en retrait : recul à respecter
  - En cas d'implantation en retrait, il sera observé un retrait minimal de 3.00 m. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il sera observé un recul de 6.00 m mesuré à partir de l'ouverture.
- Les locaux accessoires ne doivent pas s'implanter en avant de la façade*[22] principale.
- En limite avec le site classé, une marge de retrait d'au moins 5.00 m doit être préservée, elle sera paysagée.

B.1.3.2 Règles particulières

- Une implantation différente est autorisée pour :
  - Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
  - Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques ou faciliter l'isolation par l'extérieure.

B.1.4 Dispositions particulières ou alternatives (ensemble de la zone UB)

- Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée.
- Des décrochements peuvent être autorisés pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée.
- Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations du présent article.
- En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre*[23] est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

ARTICLE B.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B.2.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement.
- La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

[21] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[22] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[23] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

B.2.2 Volumes, façades et couvertures des constructions nouvelles et des extensions

B.2.2.1 Volume

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.
- Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.
- La proportion entre volume principal et volume accessoire doit être préservée. Le local accessoire étant toujours d'un gabarit strictement inférieur à celui de la construction principale*[24].
- Les locaux accessoires de plus de 20 m² doivent être traités avec soin dans le même aspect que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit*[25]…), sauf exception justifiée par l'environnement immédiat.
- Les locaux accessoires de moins de 20 m² doivent être traités avec soin, en bois naturel, peint grisé naturellement ou pré-grisé, traité avec une patine chaulée ou à l'huile de lin ou brou de noix, de lames verticales, la couverture sera traitée en ardoise ou en bac acier aspect joint debout, sauf exception justifiée par l'environnement immédiat.

B.2.2.2 Percements

- Les baies doivent présenter des proportions plus hautes que larges (H=Lx1.3 à 1.5).
- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité de la façade.
- Les châssis de toiture sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le pan de la toiture et à condition qu'ils soient encastrés. Leur taille ne doit pas dépasser 1,14 m par 1,18 m.
- Les lucarnes doivent être dessinées proportionnellement aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient.

B.2.2.3 Menuiseries

- Les menuiseries extérieures doivent être de teinte blanche (excepté le blanc pur), beige, gris clair ou gris anthracite.
- Les portes principales doivent être de teinte foncée (bleu, vert, bordeaux ou gris).
- Les volets battants ne doivent pas comporter d'écharpes.
- Les volets roulants ne doivent pas comporter de caissons visibles de l'extérieur.

B.2.2.4 Façades

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinées à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades tels que pierre de taille ou de placage, enduits traditionnels de ton pierre. Les revêtements PVC et ardoise sont interdits. L'utilisation du bois en façade est autorisée s'il est peint de couleur beige avec lames verticales.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment ce qui amène à proscrire les matériaux tels que le fibrociment, la tôle ondulée…

B.2.2.5 Couverture

- La couverture des constructions et des locaux accessoires doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
- Les constructions principales présentent des toitures à pentes dites traditionnelles à 2 pentes.
- La pente des toitures est au minimum de 40 degrés, toutefois une pente différente peut être autorisée pour les locaux accessoires.
- Pour les extensions des bâtiments principaux, une brisure de toit peut être autorisée, elle devra présenter un écart d'angle de 10 degrés avec la pente principale.

[24] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[25] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

- L'angle de la toiture doit être déterminé en fonction de la largeur de pignon du bâtiment.
- Le rapport entre la hauteur de la façade et la hauteur de la toiture doit conserver des proportions équilibrées.
- Pour les vérandas la pente de toiture est au minimum de 10 degrés.
- Les toitures sont :
  - en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement),
  - en tuiles de terre cuite, petit moule, de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre au m² supérieur à 50 tuiles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement),
  - en matériaux identiques à celui de la construction existante, en cas d'extension,
  - en zinc pour des projets contemporains.
  - en matériaux translucides pour les vérandas.

B.2.2.6 Dispositifs d'économie d'énergie et dispositifs techniques

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que ceux visibles depuis l'espace public recouvrent le pan entier de toiture (panneaux solaires ou panneaux solaires avec leurres[26]) et soient traités comme un élément architectural propre : avec modules monocristallins mats, posés avec supports et croisillons de teinte ardoisée.
- Les panneaux photovoltaïques au sol ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante (bois, maçonnerie, plantations d'essences locales). Leur perception depuis le domaine public doit être limitée.

B.2.3 Cônes de vues protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Toute construction, installation ou plantation altérant les vues repérées au règlement graphique sont interdites. Les aménagements autorisés devront concourir à la mise en valeur de ces vues.

B.2.4 Clôtures

B.2.4.1 Règles générales

- Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.
- Dans tous les cas :
  - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
  - Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2 m) sous réserve d'une justification technique et architecturale.

B.2.4.2 Règles particulières

a) Le long de la voie publique

- Les clôtures sont limitées en hauteur à 1,60m et peuvent être constituées :
  - soit d'un mur maçonné de forme et d'aspect traditionnels, le long des voies répertoriées du classement sonore des infrastructures de transports terrestres,
  - soit d'un muret de 0.80 m maximum surmonté d'une grille, le tout ne dépassant pas 1,60 m,

[26] L'astérisque renvoi au glossaire

- soit d'un grillage vert foncé à maille souple, doublé d'une haie arbustive composée d'au moins trois essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales (Cf. OAP Paysage et lisière urbaine),
- soit à dominante végétale justifiée par une composition de l'espace public qu'elles bordent,
- soit aucune clôture.

b) En limite séparative avec une parcelle bâtie

- Les clôtures peuvent être constituées :
  - soit d'un mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'au moins trois essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales.
  - soit d'une haie arbustive composée d'au moins trois essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, doublée ou non d'un grillage à maille souple de couleur sombre.
  - Soit d'une clôture en maille souple.

c) En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, un chemin rural ou communal

- Les clôtures sont constituées d'une haie arbustive composée d'au moins 6 essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, doublée ou non d'un grillage à maille souple de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

ARTICLE B.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS[27] DES CONSTRUCTIONS

B.3.1 Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).
- Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales mentionnées dans l'OAP Paysage et lisière urbaine.
- L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure dans l'OAP Paysage et lisière urbaine, est interdite.
- Les panneaux solaires ne seront pas visibles depuis l'espace public.

B.3.2 Taux d'espace en pleine terre et revêtement perméable

- Préserver 30% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre ou revêtement perméable d'origine naturelle.

B.3.3 Espaces de circulation et stationnements (cf. OAP Paysage et lisière urbaine)

- Pour les voies douces faire le choix d'un revêtement perméable.
- Dans les opérations d'ensemble, les espaces de stationnement disposent d'un système de noues plantées de haies d'essences locales afin d'assurer la collecte des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement en surface comprenant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie affectée à cet usage. Le regroupement des arbres en bosquet est possible en fonction du projet d'aménagement.
- Les espaces de circulation et stationnements doivent garder un aspect naturel et perméable

[27] L'astérisque renvoi au glossaire

(grave calcaire, gravillons, stabilisé, mélange terre-pierre enherbé …). Les enrobés d'aspect routier sont interdits.

B.3.4 Prescriptions végétales

- Les abords de toutes constructions principales doivent être plantés et aménagés de façon à ce que ces dernières s'intègrent au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
  - Chaque haie doit être composée d'au moins trois essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.
  - Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales mentionnées dans l'OAP Paysage et lisière urbaine.

B.3.5 Places et espaces publics à préserver

- Les espaces communs et parcs publics doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liés aux services publics (jeux d'enfants, abribus, point de tri, etc.).
- Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

B.3.6 Interventions sur éléments paysagers repérés au titre du L.151-19 et du L.151-23 du Code de l'urbanisme

B.3.6.1 Les arbres, alignements d'arbres et espaces verts repérés sur le document graphique

- Ils doivent être conservés et entretenus.
- Cependant, l'abattage d'un arbre repéré peut être autorisé après déclaration préalable si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.

B.3.6.2 Les haies repérées sur le document graphique

- Elles doivent être conservées.
- Cependant, sont autorisés, sans déclaration préalable :
  - Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement.
  - Les tailles ou coupes d'entretien.
  - L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards.
  - Les tailles et arrachages dues à des questions de sécurité routière (visibilité par exemple) sur décision administrative.
- Sont soumis à déclaration préalable :
  - L'élargissement d'un accès nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (qui pourra être permise dans la limite maximale de 10 m).
  - L'arrachage pour l'extension d'un bâtiment d'exploitation existant sous réserve qu'il n'y ait aucune autre possibilité et que soit compensée, lors de la réalisation des travaux, la haie. La nouvelle haie devra être de la même longueur et de la même orientation que celle arrachée. La replantation devra avoir lieu dans l'environnement immédiat de l'extension créée.
  - La réduction partielle d'une haie pour la création d'un accès indispensable à une parcelle, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux paysagers du site.
- Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

B.3.6.3 Les jardins

- Les éléments formant son identité paysagère dans son rapport à la rue seront maintenus.
- Les arbres seront préservés et entretenus sauf dans les cas d'abattage autorisé.

B.3.6.4 Les vergers familiaux et les boisements

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer (partiellement ou totalement) un élément identifié au règlement graphique sont dispensés de déclaration préalable, il s'agit notamment de coupes d'entretien et d'exploitation.
- Les éléments identifiés au règlement graphique, après autorisation, peuvent être supprimés et replantés à hauteur de 80 % minimum, si l'arrachage complet intervient dans le cadre de l'exploitation du dit verger.
- La suppression totale du verger peut intervenir pour des raisons sanitaires (éradication d'une maladie) sous décision d'une autorité compétente et que soit replanté un autre type d'arbre en verger.

B.3.6.5 Les mares

- Toutes les mares, identifiées ou non au plan de zonage, doivent être conservées, elles ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalités.
- Sont autorisés, sans déclaration préalable :
  - Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre effectués en fin d'été (période compatible avec la biologie des espèces).
  - La taille des arbres riverains en bord de mare.
  - L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables).
- Suite à déclaration préalable, des aménagements peuvent être entrepris (agrandissement, réduction, aménagements...) s'ils sont justifiés :
  - par la nécessité d'améliorer la fonctionnalité hydraulique de la mare (rôle tampon) en cas de désordre constaté en lien avec la gestion des eaux de ruissellement. Dans ce cadre, une attention sera portée à préserver 10 % de berge non travaillée de manière à favoriser le refuge des batraciens.
  - par la volonté d'améliorer la fonctionnalité écologique de la mare (accueil des espèces associées à ce type de milieu).
  - par une décision administrative (risques pour les personnes et les biens).
- Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares d'introduire des espèces exotiques envahissantes (par exemple l'écrevisse américaine ou la renouée du Japon) ;
- Il est vivement déconseillé de procéder à un empoissonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisirs).

ARTICLE B.4 – STATIONNEMENT

B.4.1 Stationnement automobile

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles y compris les extensions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 12.5 m² (2.5mx5m), non compris les aires de manœuvre.
- Il doit être aménagé :
  - 2 places de stationnement par logement sur l'unité foncière. Le nombre de places pourra être apprécié au- delà en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
  - De plus, pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif, il doit être prévu 1 place visiteur par logement.
  - Ces dispositions s'appliquent également au changement de destination.
  - Pour les constructions liées à des activités, le nombre de place de stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle et aux nécessités de livraison, avec un minimum de :
    - Locaux à usage de bureaux ou de commerces : 50 % de la surface de plancher à construire calculée hors tout.
    - Locaux à usage d'ateliers et d'entrepôts : 10 % de la surface de plancher à construire calculée hors tout.
- En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L.151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 300 m des constructions auxquelles elles sont rattachées.

B.4.2 Stationnement des cycles

- Le stationnement doit être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.
- Les places de stationnement réservées aux cycles doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes sont à prévoir. Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

Habitation (hors maison individuelle)	• 1 emplacement (1,5 m2) par logement
Commerces, bureaux, artisanat	• 1 emplacement (1,5 m2) par tranche entamée de 100 m2 de plancher
Pour les autres destinations	Le nombre de stationnements pour cycle doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

SECTION C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

ARTICLE C.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C.1.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ; La largeur de l'accès est fixée à 3.50 m minimum.
- Les accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
- Le nombre des accès sur la voie publique 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.
- La largeur de l'accès est fixée à 3.50 m minimum.
- Dans les zones de vallées ou de coteaux, les accès ne doivent en aucun cas nécessiter de mouvements de terre qui viendraient à modifier la physionomie du paysage.
- Les accès en tranchées sont interdits.

C.1.2 Voie de circulation

- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et/ou dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et de la protection civile.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent si nécessaire être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent répondre aux exigences des normes PMR en vigueur.

C.1.3 Collecte des déchets ménagers

- Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Article C.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

C.2.1 Alimentation

C.2.1.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, devra être raccordée au réseau public.

C.2.1.2 Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité devra être, soit :
  - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés.
  - conçue de façon auto-suffisante, en électricité.

C.2.1.3 Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

C.2.2 Assainissement

C.2.2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire sauf impossibilités techniques sur accord des services compétents.

C.2.2.2 Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit en premier lieu se référer au règlement du Service Public des Eaux Pluviales en vigueur sur la métropole.

Les grands principes à respecter sont les suivants :

- Limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet.
- Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux pluviales doit se faire en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet.
- En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, un ouvrage de rétention complémentaire pourra être nécessaire et la surverse régulée (débit maximum de 3l/s/ha) des eaux pluviales sera dirigée de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...), sinon au réseau public d'eaux pluviales, sous réserve que la parcelle soit desservie et que la capacité du réseau public le permette (pour rappel la desserte et le raccordement au réseau public des eaux pluviales n'est pas une obligation contrairement au réseau public des eaux usées). Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, etc.).

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (sous réserve de leurs caractéristiques propres et d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- Doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement bâti et naturel.
- Peuvent être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, ...).

C.2.2.3 Piscines

- Les eaux de vidange du bassin doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau et après neutralisation du désinfectant.
- Les eaux de rinçage des filtres doivent être rejetées dans le réseau public de collecte des eaux usées. En application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le rejet doit être préalablement autorisé par le maire ou la personne responsable dudit réseau.

C.2.2.4 Réseaux divers

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.

C.2.3. Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et/ou une aire de présentation de ces containers seront exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction. Un accompagnement paysager pourra être exigé.

C.2.4 Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie et la panique.

C.2.5 Réseau de communications numériques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public.
  - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est très marqué. Il n'existe aucun équipements et services.
Ces secteurs disposent d'un tissu bâti peu dense, pouvant permettre dans certains cas des opérations de densification « raisonnable » au regard de la situation de ces secteurs de transition avec les espaces agricoles à préserver.

Cette zone comprend les secteurs suivants :
UCvp : secteur compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable
UCpvp : lotissement du parc situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable
UCj : jardins en limite avec l'espace agricole et pour certains dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Dans les secteurs indicés « vp » en plus des règles qui suivent s'appliquent celles de l'AVAP « livret Bordure du site classé et perspectives urbaines », « livret Domaines et fermes du plateau » et « livret Vallée de la Bresme et vallées associées ».

Il existe des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), se reporter au règlement graphique et aux « OAP Habitat », « OAP Paysage et lisière urbaine » et « OAP Patrimoine et requalification des espaces publics ». Elles sont opposables aux tiers, et leurs principes doivent être respectés.

SECTION A : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

ARTICLE A.1 et A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol **interdites** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **X**
Les occupations et utilisations du sol **autorisées sous conditions** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : *****
Les autres occupations et utilisations du sol sont **autorisées sans conditions** particulières autres que celles prescrites dans les articles suivants. Elles sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **#**

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
	Habitation	*	Logement	#	Hébergement
	Commerces et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
		X	Commerce de gros	X	Cinéma
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacle	X	Equipements sportifs
		X	Autres équipements recevant du public	X	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
		X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt

A.1.1 Autres occupations et utilisations du sol interdites

A.1.1.1 Dans l'ensemble de la zone UC

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Toute construction, installation ou plantation altérant les vues repérées au règlement graphique sont interdites. Les aménagements autorisés devront concourir à la mise en valeur de ces vues. Se référer à « l'OAP Patrimoine et requalification des espaces publics ».
- Compte tenu de la nature et de la configuration géologique de la commune, les sous-sols sont interdits.

A.1.1.2 Dans le secteur UCpvp, sont également interdites

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation à l'exception des locaux accessoires.

A.1.1.3 Dans les secteurs UCj sont également interdites

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation à l'exception des locaux accessoires inférieurs à 20 m².

A.2.1 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions,

A.2.1.1 Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception des secteurs UCpvp et UCj

- Les aménagements des constructions et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- Les affouillements du sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire à la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute intervention ayant pour effet de modifier les éléments protégés est soumise à déclaration préalable.
- Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le titre 5 chapitre 2 du présent règlement et l'OAP patrimoine.
- Les changements de destination à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage et qu'ils ne génèrent pas de nuisances.

A.2.2.2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans le secteur UCpvp :

- Les locaux accessoires à l'habitation à condition qu'ils soient liés à une habitation existante à la date d'approbation du présent PLU.

A.2.2.3 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions dans le secteur UCj :

- Les locaux accessoires à l'habitation à condition qu'ils soient liés à une habitation existante à la date d'approbation du présent PLU et qu'ils soient inférieurs à 20 m².

ARTICLE A.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A.3.1 Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Pas de dispositions particulières.

A.3.2 Dispositions relatives à la mixité sociale

- En compatibilité avec le SCoT et le PLH, les opérations d'aménagement et de constructions comporteront une mixité de logements. Pour l'application de cette règle, une ventilation est permise entre plusieurs opérations ouvertes à l'urbanisation simultanément sur la commune.

SECTION B : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

ARTICLE B.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1.1 Permettre le renforcement du bâti en conservant des gabarits cohérents avec le tissu pavillonnaire

B.1.1.1 Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel

- La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :
  - 4.50 m à l'égout de toiture.
  - 8.00 m au faîtage.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

B.1.1.2 Emprise au sol

- L'emprise au sol de toutes les constructions est limitée à 60% de la surface totale de l'unité foncière.
- Dans le secteur UCj, l'emprise au sol est limitée à 10% de la surface totale.

B.1.2 Conserver un recul vis-à-vis de la rue et prévoir un stationnement accessible en bord de parcelle

B.1.2.1 Règles générales

- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3,00 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- Pour les parcelles limitrophes de la voie de desserte Fondettes-Luynes ou voie nord, préserver une marge de retrait de 35.00 m, seuls y sont autorisés les locaux accessoires aux constructions principales existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Une surface permettant le stationnement devra de plus être prévue pour les constructions nouvelles, d'une surface minimale de 5.00 m x 3.00 m, accessible directement depuis la voie (mais pouvant être à l'intérieur de la clôture de propriété).

B.1.2.2 Règles particulières

- Une implantation différente est autorisée pour :
  - Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
  - Implanter une construction nouvelle dans le même alignement qu'une construction existante sur la propriété ou une des parcelles voisines.
  - Permettre la conservation d'un élément bâti ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement ou par le règlement graphique de l'AVAP.
  - Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques ou permettre l'isolation par l'extérieure.

B.1.3 Permettre une implantation en limite séparative en limitant les vis-à-vis et les ombres portées

B.1.3.1 Règles générales

- Les constructions principales peuvent s'implanter sur une seule limite séparative ou en retrait.
- Les locaux accessoires ne doivent pas venir en avant de la façade principale.
- Implantation sur la limite séparative :
  - En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire de façade ne pourra excéder 8.50m. Les locaux accessoires à l'habitation (indépendant ou contigus avec la

construction principale) dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 2,50 m ne sont pas comptabilisés pour cette règle.
- En limite avec le site classé, une marge de retrait d'au moins 5.00 m doit être préservée, elle sera paysagée.

➢ Implantation en retrait :
- En cas d'implantation en retrait, il sera observé un retrait minimal de 3.00 m. Dans le cas de constructions présentant des ouvertures à l'étage offrant des vues droites vers la limite, il sera également observé un recul de 6.00 m mesuré à partir de l'ouverture.

B.1.3.2 Règles particulières

➢ Une implantation différente est autorisée pour :
- Etendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.
- Permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques ou faciliter l'isolation par l'extérieure.

B.1.4 Conserver l'ambiance de parc boisé pour le secteur UCpvp

➢ Les extensions et les locaux accessoires aux constructions d'habitation existantes devront être accompagnés d'un traitement végétal pour une meilleure insertion en limite du site classé.
➢ Les locaux accessoires ne doivent pas venir en avant de la façade principale.
➢ Les constructions autorisées (extensions et locaux accessoires) devront conserver un espace de recul suffisant, d'au moins 10 m, par rapport aux boisements existants sur les parcelles.

B.1.5 Dispositions particulières ou alternatives (ensemble de la zone UC)

➢ Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée.
➢ Des décrochements peuvent être autorisés pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée.
➢ Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations du présent article.
➢ En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

ARTICLE B.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B.2.1 Dispositions générales

➢ Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement.
➢ La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

B.2.2 Volumes, façades, toitures des constructions nouvelles et des extensions

B.2.2.1 Volume

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.
- Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.
- La proportion entre volume principal et volume accessoire doit être préservée. Le local accessoire étant toujours d'un gabarit strictement inférieur à celui de la construction principale.
- Les locaux accessoires de plus de 20 m² doivent être traités avec soin dans le même aspect que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit…), sauf exception justifiée par l'environnement immédiat.
- Les locaux accessoires de moins de 20 m² doivent être traités avec soin, en bois naturel, peint grisé naturellement ou pré-grisé, traité avec une patine chaulée ou à l'huile de lin ou brou de noix, de lames verticales, la couverture sera traitée en ardoise ou en bac acier aspect joint debout, sauf exception justifiée par l'environnement immédiat.

B.2.2.2 Percements

- Les baies doivent présenter des proportions plus hautes que larges (H=Lx1.3 à 1.5).
- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité de la façade.
- Les châssis de toiture sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le pan de la toiture et à condition qu'ils soient encastrés. Leur taille ne doit pas dépasser 1,14 m par 1,18 m.
- Les lucarnes doivent être dessinées proportionnellement aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient.

B.2.2.3 Menuiseries

- Les menuiseries extérieures doivent être de teinte blanche (excepté le blanc pur), beige, gris clair ou gris anthracite.
- Les portes principales doivent être de teinte foncée (bleu, vert, bordeaux ou gris).
- Les volets battants ne doivent pas comporter d'écharpes.
- Les volets roulants ne doivent pas comporter de caissons visibles de l'extérieur.

B.2.2.4 Façades

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinées à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades tels que pierre de taille ou de placage, enduits traditionnels de ton pierre. Les revêtements PVC et ardoise sont interdits. L'utilisation du bois en façade est autorisée s'il est peint de couleur beige ou ton pierre avec lames verticales.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment ce qui amène à proscrire les matériaux tels que le fibrociment, la tôle ondulée…

B.2.2.5 Couverture

- La couverture des constructions et des locaux accessoires doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
- Les constructions principales présentent des toitures à pentes dites traditionnelles à 2 pentes.
- La pente des toitures est au minimum de 40 degrés, toutefois une pente différente peut être autorisée pour les locaux accessoires.
- Pour les extensions des bâtiments principaux, une brisure de toit peut être autoriser, elle devra présenter un écart d'angle de 10 degrés avec la pente principale.
- L'angle de la toiture doit être déterminé en fonction de la largeur de pignon du bâtiment.
- Le rapport entre la hauteur de la façade et la hauteur de la toiture doit conserver des proportions équilibrées.

- Pour les vérandas la pente de toiture est au minimum de 10 degrés.
- Les toitures sont :
  - en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
  - en tuiles de terre cuite, petit moule, de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre au m² supérieur à 50 tuiles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement).
  - en matériaux identiques à celui de la construction existante, en cas d'extension.
  - en zinc pour des projets contemporains.
  - en matériaux translucides pour les vérandas.

B.2.2.6 Dispositifs d'économie d'énergie et dispositifs techniques

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que ceux visibles depuis l'espace public recouvrent le pan entier de toiture (panneaux solaires ou panneaux solaires avec leurres) et soient traités comme un élément architectural propre : avec modules monocristallins mats, posés avec supports et croisillons de teinte ardoisée.
- Les panneaux photovoltaïques au sol ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante (bois, maçonnerie, plantations d'essences locales). Leur perception depuis le domaine public doit être limitée.

B.2.3 Cônes de vues protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Toute construction, installation ou plantation altérant les vues repérées au règlement graphique sont interdites. Les aménagements autorisés devront concourir à la mise en valeur de ces vues.

B.2.4 Clôtures

B.2.4.1 Règles générales

- Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

- Dans tous les cas :
  - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
  - Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2 m) sous réserve d'une justification technique et architecturale.

B2.4.2 Règles particulières

a) Le long de la voie publique

- Les clôtures sont limitées en hauteur à 1,20m et peuvent être constituées :
  - soit d'un mur maçonné de forme et d'aspect traditionnels,
  - soit d'un grillage vert foncé, doublé d'une haie arbustive composée d'au moins trois essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales,
  - soit à dominante végétale justifiée par une composition de l'espace public qu'elles bordent,
  - soit aucune clôture.

b) En limite séparative avec une parcelle bâtie

- Les clôtures peuvent être constituées :
  - soit d'un mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'au moins trois essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales (Cf. OAP Paysage et lisière urbaine),
  - soit d'une haie arbustive composée d'au moins trois essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre,
  - Soit d'une clôture en maille souple.

c) En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, un chemin rural ou communal

- Les clôtures sont constituées d'une haie arbustive composée d'au moins 6 essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, doublée ou non d'un grillage à maille souple de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

ARTICLE UC B.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B.3.1 Obligations en matière d'espaces libres et de plantations (cf. OAP Paysage et lisière urbaine)

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).
- Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales mentionnées dans l'OAP Paysage et lisière urbaine.
- L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure dans l'OAP Paysage et lisière urbaine, est interdite.
- Les panneaux solaires ne seront pas visibles depuis l'espace public.

B.3.2 Espaces de circulation et stationnements

- Pour les voies douces faire le choix d'un revêtement perméable.
- Dans les opérations d'ensemble, les espaces de stationnement disposent d'un système de noues plantées de haies d'essences locales afin d'assurer la collecte des eaux de pluie.
- Les aires de stationnement en surface comprenant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie affectée à cet usage.
- Les espaces de circulation et stationnements doivent garder un aspect naturel et perméable (grave calcaire, gravillons, stabilisé, mélange terre-pierre enherbé …). Les enrobés d'aspect routier sont interdits.

B.3.3 Places et espaces publics à préserver

- Les espaces communs et parcs publics doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liés aux services publics (jeux d'enfants, abribus, point de tri, etc.).
- Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

B.3.4 Taux d'espace en pleine terre et revêtement perméable

- Préserver 30% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre ou revêtement perméable d'origine naturelle.

B.3.5 Prescriptions végétales

- Les abords de toutes constructions principales doivent être plantés et aménagés de façon à ce que ces dernières s'intègrent au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
  - Chaque haie doit être composée d'au moins trois essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;
  - Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales mentionnées dans l'OAP Paysage et lisière urbaine.

B.3.6 Interventions sur éléments paysagers repérés au titre du L.151-19 et du L.151-23 du Code de l'urbanisme

B.3.6.1 Les arbres et alignements d'arbres

- Ils doivent être conservés.
- Cependant, l'abattage d'un arbre repéré peut être autorisé après déclaration préalable si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.

B.3.6.2 Les haies repérées

- Elles doivent être conservées ;
- Cependant, sont autorisés, sans déclaration préalable :
  - Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement.
  - Les tailles ou coupes d'entretien.
  - L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards.
  - Les tailles et arrachages dues à des questions de sécurité routière (visibilité par exemple) sur décision administrative.
- Sont soumis à déclaration préalable :
  - L'élargissement d'un accès nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (qui pourra être permise dans la limite maximale de 10 m).
  - L'arrachage pour l'extension d'un bâtiment d'exploitation existant sous réserve qu'il n'y ait aucune autre possibilité et que soit compensée, lors de la réalisation des travaux, la haie. La nouvelle haie devra être de la même longueur et de la même orientation que celle arrachée. La replantation devra avoir lieu dans l'environnement immédiat de l'extension créée.
  - La réduction partielle d'une haie pour la création d'un accès indispensable à une parcelle, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux paysagers du site.
- Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

B.3.6.3 Les vergers familiaux et les boisements

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer (partiellement ou totalement) un verger identifié au règlement graphique sont dispensés de déclaration préalable, il s'agit notamment de coupes d'entretien et d'exploitation.
- Les vergers identifiés au règlement graphique, après autorisation, peuvent être supprimés et replantés à hauteur de 80 % minimum, si l'arrachage complet intervient dans le cadre de l'exploitation du dit verger.

- La suppression totale du verger peut intervenir pour des raisons sanitaires (éradication d'une maladie) sous décision d'une autorité compétente et que soit replanté un autre type d'arbre en verger.

B.3.6.4 Les mares

- Toutes les mares, identifiées ou non au plan de zonage, doivent être conservées, elles ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalités.
- Sont autorisés, sans déclaration préalable :
  - Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre effectués en fin d'été (période compatible avec la biologie des espèces).
  - La taille des arbres riverains en bord de mare.
  - L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables).
- Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares d'introduire des espèces exotiques envahissantes (par exemple l'écrevisse américaine ou la renouée du Japon).
- Il est vivement déconseillé de procéder à un empoissonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisirs).

ARTICLE UC B.4 – STATIONNEMENT

B.4.1 Stationnement automobile

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles y compris extensions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 12.5 m² (2.5mx5m), non compris les aires de manœuvre.
- Il doit être aménagé :
  - 2 places de stationnement par logement sur l'unité foncière. Le nombre de places pourra être apprécié au- delà en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
  - De plus, pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif, il doit être prévu 1 place visiteur par logement.
  - Ces dispositions s'appliquent également au changement de destination.
  - Pour les constructions liées à des activités, le nombre de place de stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle et aux nécessités de livraison, avec un minimum de :
    - Locaux à usage de bureaux ou de commerces : 50 % de la surface de plancher à construire calculée hors tout.
    - Locaux à usage d'ateliers et d'entrepôts : 10 % de la surface de plancher à construire calculée hors tout.

B.4.2 Stationnement des cycles

- Le stationnement doit être réalisé sur le terrain d'assiette du projet.
- Les places de stationnement réservées aux cycles doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes sont à prévoir. Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

Habitation (hors maison individuelle)	• 1 emplacement (1,5 m2) par logement
Commerces, bureaux, artisanat	• 1 emplacement (1,5 m2) par tranche entamée de 100 m2 de plancher
Pour les autres destinations	Le nombre de stationnements pour cycle doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

SECTION C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

ARTICLE C.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C.1.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ; La largeur de l'accès est fixée à 3.50 m minimum.
- Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.
- Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La largeur de l'accès est fixée à 3.50 m minimum.
- Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

C.1.2 Voie de circulation

- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et/ou dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et de la protection civile.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent si nécessaire être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent répondre aux exigences des normes PMR en vigueur.

C.1.3 Collecte des déchets ménagers

- Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Article C.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

C.2.1 Alimentation

C.2.1.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, devra être raccordée au réseau public.

C.2.1.2 Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité devra être, soit :
  - Raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés.
  - Conçue de façon auto-suffisante, en électricité.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

C.2.2 Assainissement

C.2.2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire sauf impossibilités techniques sur accord des services compétents.

C.2.2.2 Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit en premier lieu se référer au règlement du Service Public des Eaux Pluviales en vigueur sur la métropole.

Les grands principes à respecter sont les suivants :

- Limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet
- Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- L'évacuation des eaux pluviales doit se faire en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet
- En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, un ouvrage de rétention complémentaire pourra être nécessaire et la surverse régulée (débit maximum de 3l/s/ha) des eaux pluviales sera dirigée de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...), sinon au réseau public d'eaux pluviales, sous réserve que la parcelle soit desservie et que la capacité du réseau public le permette (pour rappel la desserte et le raccordement au réseau public des eaux pluviales n'est pas une obligation contrairement au réseau public des eaux usées). Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, etc.).

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (sous réserve de leurs caractéristiques propres et d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- Doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement bâti et naturel .
- Peuvent être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, ...).

C.2.2.3 Piscines

- Les eaux de vidange du bassin doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau et après neutralisation du désinfectant.
- Les eaux de rinçage des filtres doivent être rejetées dans le réseau public de collecte des eaux usées. En application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le rejet doit être préalablement autorisé par le maire ou la personne responsable dudit réseau.

C.2.2.4 Réseaux divers

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.

C.2.3 Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et/ou une aire de présentation de ces containers seront exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction. Un accompagnement paysager pourra être exigé.

C.2.4 Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie et la panique.

C.2.5 Réseau de communications numériques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
    - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
    - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ZONE UH

La zone UH correspond aux deux hameaux de Négron et La Perruche constitués chacun autour d'une ancienne ferme, et qui se sont fortement développés sous forme d'habitat individuel en linéaire le long de la voie desservant le noyau ancien. Ces secteurs ont vocation à conserver leur caractère de « hameaux paysagers ».
Le renforcement du bâti doit y rester très mesuré, en cohérence avec les orientations de développement des hameaux.

Il existe des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), se reporter au règlement graphique et aux « OAP Habitat », « OAP Paysage et lisière urbaine » et « OAP Patrimoine et requalification des espaces publics ». Elles sont opposables aux tiers, et leurs principes doivent être respectés.

SECTION A : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE A.1 et A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol **interdites** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **X**
Les occupations et utilisations du sol **autorisées sous conditions** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : *****
Les autres occupations et utilisations du sol sont **autorisées sans conditions** particulières autres que celles prescrites dans les articles suivants. Elles sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **#**

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière	**X**	Exploitation agricole	**X**	Exploitation forestière
	Habitation	**#**	Logement	**#**	Hébergement
	Commerces et activités de service	**X**	Artisanat et commerce de détail	**X**	Restauration
		X	Commerce de gros	**X**	Cinéma
		#	Hébergement hôtelier et touristique	**X**	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	**X**	Etablissements d'enseignement	**X**	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacle	**X**	Equipements sportifs
		X	Autres équipements recevant du public	**X**	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	**X**	Industrie	**X**	Entrepôt

A.1.1 Autres occupations et utilisations du sol interdites, dans l'ensemble de la zone UH

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Compte tenu de la nature et de la configuration géologique de la commune, les sous-sols sont interdits.

A.2.1 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dans l'ensemble de la zone UH

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaires à la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le titre 5, chapitre 2 du présent règlement et l'OAP Patrimoine.
- Les changements de destination à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage et qu'ils ne génèrent pas de nuisances visuelles, olfactives et/ou sonores.

ARTICLE A.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A.3.1 Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Pas de dispositions particulières

A.3.2 Dispositions relatives à la mixité sociale

- Pas de dispositions particulières

SECTION B : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE B.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1.1 Permettre une évolution ponctuelle du tissu bâti et l'extension des constructions existantes en limitant les hauteurs pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions

B.1.1.1 Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel

- La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :
  - 3.50 m à l'égout de toiture
  - 7.00 m au faîtage

B.1.1.2 Emprise au sol

- L'emprise au sol de toutes les constructions (non compris les piscines couvertes) est limitée à 20% de la surface totale de l'unité foncière.

B.1.2 – Conserver un recul vis-à-vis de la rue dans la continuité de l'existant

B.1.2.1 Règle générale

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter dans le retrait existant de fait par rapport à la voie avec un retrait de 5.00 m minimum.

B.1.2.2 Règle particulière

- Une implantation différente est autorisée pour permettre l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU afin d'améliorer ses performances énergétiques.

B.1.3 – Conserver une implantation détachée des limites en cohérence avec le tissu existant, pour garder son caractère ouvert, les vues sur l'espace agricole et naturel et sa faible densité

B.1.3.1 Règles générales

- Les constructions à destination d'habitation en second rang de construction sont interdites.
- Pour être constructible une parcelle doit présenter une largeur de façade sur la voie principale d'au-moins 30 m de large. Le détachement d'un lot d'une parcelle déjà construite doit conserver à cette dernière une façade sur voie principale d'au moins 30 m de large.
- Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 m vis-à-vis des limites séparatives*[28].
- Les locaux accessoires à l'habitation inférieurs ou égaux à 20 m² peuvent être implantés en limite séparative si leur hauteur sur cette limite n'excède pas 2,5 m.

B.1.3.2 Règle particulière

- Une implantation différente est autorisée pour étendre une construction existante dans le même alignement que celle-ci.

B.1.4 Dispositions particulières ou alternatives (ensemble de la zone UH) :

- Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée.
- Des décrochements peuvent être autorisés pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée.
- En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque que leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

ARTICLE B.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B.2.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement.
- La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

[28] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

B.2.2 Implantations, volumes, façades, toitures des constructions nouvelles et des extensions

B.2.2.1 Volume

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.
- Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.
- La proportion entre volume principal et volume accessoire doit être préservée. Le local accessoire étant toujours d'un gabarit strictement inférieur à celui de la construction principale.
- Les locaux accessoires de plus de 20 m² doivent être traités avec soin dans le même aspect que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit…), sauf exception justifiée par l'environnement immédiat.
- Les locaux accessoires de moins de 20 m² doivent être traités avec soin, en bois naturel, peint grisé naturellement ou pré-grisé, traité avec une patine chaulée ou à l'huile de lin ou brou de noix, de lames verticales, la couverture sera traitée en ardoise ou en bac acier aspect joint debout, sauf exception justifiée par l'environnement immédiat.

B.2.2.2 Percements

- Les baies doivent présenter des proportions plus hautes que larges (H=Lx1.3 à 1.5).
- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité de la façade.
- Les châssis de toiture sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le pan de la toiture et à condition qu'ils soient encastrés. Leur taille ne doit pas dépasser 1,14 m par 1,18 m
- Les lucarnes doivent être dessinées proportionnellement aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient.

B.2.2.3 Menuiseries

- Les menuiseries extérieures doivent être de teinte blanche (excepté le blanc pur), beige, gris clair ou gris anthracite.
- Les portes principales doivent être de teinte foncée (bleu, vert, bordeaux ou gris).
- Les volets battants ne doivent pas comporter d'écharpes.
- Les volets roulants ne doivent pas comporter de caissons visibles de l'extérieur.

B.2.2.4 Façades

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinées à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades tels que pierre de taille ou de placage, enduits traditionnels de ton pierre. Les revêtements PVC et ardoise sont interdits. L'utilisation du bois en façade est autorisée s'il est peint de couleur beige ou ton pierre avec lames verticales.
- Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment ce qui amène à proscrire les matériaux tels que le fibrociment, la tôle ondulée…

B.2.2.5 Couverture

- La couverture des constructions et des locaux accessoires doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
- Les constructions principales présentent des toitures à pentes dites traditionnelles à 2 pentes.
- La pente des toitures est au minimum de 40 degrés, toutefois une pente différente peut être autorisée pour les locaux accessoires.
- Pour les extensions des bâtiments principaux, une brisure de toit peut être autoriser, elle devra présenter un écart d'angle de 10 degrés avec la pente principale.
- L'angle de la toiture doit être déterminé en fonction de la largeur de pignon du bâtiment.
- Le rapport entre la hauteur de la façade et la hauteur de la toiture doit conserver des proportions équilibrées.

- Pour les vérandas la pente de toiture est au minimum de 10 degrés.
- Les toitures sont :
  - en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement),
  - en tuiles de terre cuite, petit moule, de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre au m² supérieur à 50 tuiles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement),
  - en matériaux identiques à celui de la construction existante, en cas d'extension,
  - en zinc pour des projets contemporains.
  - en matériaux translucides pour les vérandas.

B.2.2.6 Dispositifs d'économie d'énergie et dispositifs techniques

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que ceux visibles depuis l'espace public recouvrent le pan entier de toiture (panneaux solaires ou panneaux solaires avec leurres) et soient traités comme un élément architectural propre : avec modules monocristallins mats, posés avec supports et croisillons de teinte ardoisée.
- Les panneaux photovoltaïques au sol ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante (bois, maçonnerie, plantations d'essences locales). Leur perception depuis le domaine public doit être limitée.

B.2.3 Clôtures

B.2.3.1 Règles générales

- Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.
- Dans tous les cas :
  - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
  - Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2 m) sous réserve d'une justification technique et architecturale.

B.2.3.2 Règles particulières

a) Le long de la voie publique

- Les clôtures sont constituées d'un muret enduit, d'une hauteur maximale d'1,00 m par rapport à la rue. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive composée d'au moins trois essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales.

b) En limite séparative avec une parcelle bâtie

- Les clôtures sont constituées d'une haie arbustive composée d'au moins trois essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, doublée ou non d'un grillage à maille souple de couleur sombre (Cf. OAP Paysage et lisière urbaine).

c) En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, un chemin rural ou communal

- Les clôtures sont constituées d'une haie arbustive composée d'au moins 6 essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, doublée ou non d'un grillage à maille souple de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

ARTICLE B.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B.3.1 Obligations en matière d'espaces libres et de plantations (cf. OAP Paysage et lisière urbaine)

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).
- Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales mentionnées dans l'OAP Paysage et lisière urbaine.
- L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure dans l'OAP Paysage et lisière urbaine, est interdite.
- Les panneaux solaires ne seront pas visibles depuis l'espace public.

B.3.2 Espaces de circulation et stationnements

- Pour les voies douces faire le choix d'un revêtement perméable.
- Les espaces de circulation et stationnements doivent garder un aspect naturel et perméable (grave calcaire, gravillons, stabilisé, mélange terre-pierre enherbé …). Les enrobés d'aspect trop routier sont interdits.

B.3.3 Taux d'espace en pleine terre et revêtement perméable

- Préserver 70% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre ou revêtement perméable d'origine naturelle.

B.3.4 Prescriptions végétales

- Les abords de toutes constructions principales doivent être plantés et aménagés de façon à ce que ces dernières s'intègrent au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
  - Chaque haie doit être composée d'au moins trois essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.
  - Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales mentionnées dans l'OAP Paysage et lisière urbaine.

.

B.3.5 Interventions sur éléments paysagers repérés au titre du L.151-19 et du L.151-23 du Code de l'urbanisme

B.3.5.1 Les arbres et alignements d'arbres

- Ils doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :
- Sont soumis à déclaration préalable :
  - L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.

B.3.5.2 Les haies

- Elles doivent être conservées, cependant :
- Sont autorisés, sans déclaration préalable :
  - Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
  - Les tailles ou coupes d'entretien
  - L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards
  - Les travaux d'utilité publique ou les opérations d'aménagement foncier
  - Les tailles et arrachages dues à des questions de sécurité routière (visibilité par exemple) sur décision administrative

- Sont soumis à déclaration préalable :
  - L'élargissement d'un accès nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (qui pourra être permise dans la limite maximale de 10 m)
  - L'arrachage pour l'extension d'un bâtiment d'exploitation existant sous réserve qu'il n'y ait aucune autre possibilité et que soit compensée, lors de la réalisation des travaux, la haie. La nouvelle haie devra être de la même longueur et de la même orientation que celle arrachée. La replantation devra avoir lieu dans l'environnement immédiat de l'extension créée.
  - La réduction partielle d'une haie pour la création d'un accès indispensable à une parcelle, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux paysagers du site.
- Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites

B.3.5.3 Les vergers familiaux

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer (partiellement ou totalement) un verger identifié au règlement graphique sont dispensés de déclaration préalable, il s'agit notamment de coupes d'entretien et d'exploitation.
- Les vergers identifiés au règlement graphique, après autorisation, peuvent être supprimé et replanté à hauteur de 80 % minimum, si l'arrachage complet intervient dans le cadre de l'exploitation du dit verger.
- La suppression totale du verger peut intervenir pour des raisons sanitaires (éradication d'une maladie) sous décision d'une autorité compétente et que soit replanté un autre type d'arbre en verger.

B.3.5.4 Les mares

- Toutes les mares identifiées ou non au plan de zonage doivent être conservées, elles ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalités.
- Sont autorisés, sans déclaration préalable :
  - Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre effectués en fin d'été (période compatible avec la biologie des espèces)
  - La taille des arbres riverains en bord de mare
  - L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables)
- Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares d'introduire des espèces exotiques envahissantes (par exemple l'écrevisse américaine ou la renouée du Japon),

Il est vivement déconseillé de procéder à un empoissonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisirs).

ARTICLE B.4 – STATIONNEMENT

B.4.1 stationnement automobile

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles y compris extensions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 12.5 m² (2.5mx5m), non compris les aires de manœuvre.
- Il doit être aménagé :
  - 2 places de stationnement minimum par logement sur l'unité foncière. Le nombre de places pourra être apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

SECTION C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE C.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C.1.1 Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ; La largeur de l'accès est fixée à 3.50 m minimum.
- Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.
- Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

C.1.2 Voie de circulation

- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et de la protection civile.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent si nécessaire être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Les dimensions de l'aménagement seront fonction du nombre de logements desservis et du type de véhicules devant manœuvrer.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent répondre aux exigences des normes PMR en vigueur.

C.1.3 Collecte des déchets ménagers

- Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Article C.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

C.2.1 Alimentation

C.2.1.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, devra être raccordée au réseau public.

C.2.1.2 Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité devra être, soit :
  - Raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés.
  - Conçue de façon auto-suffisante, en électricité.

C.2.1.3 Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

C.2.2 Assainissement

C.2.2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire sauf impossibilités techniques sur accord des services compétents.

C.2.2.2 Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit en premier lieu se référer au règlement du Service Public des Eaux Pluviales en vigueur sur la métropole.

Les grands principes à respecter sont les suivants :

- Limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet
- Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- L'évacuation des eaux pluviales doit se faire en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet
- En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, un ouvrage de rétention complémentaire pourra être nécessaire et la surverse régulée (débit maximum de 3l/s/ha) des eaux pluviales sera dirigée de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...), sinon au réseau public d'eaux pluviales, sous réserve que la parcelle soit desservie et que la capacité du réseau public le permette (pour rappel la desserte et le raccordement au réseau public des eaux pluviales n'est pas une obligation contrairement au réseau public des eaux usées). Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, etc.).

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (sous réserve de leurs caractéristiques propres et d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- Doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement bâti et naturel.
- Peuvent être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, ...).

C.2.2.3 Piscines

- Les eaux de vidange du bassin doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau et après neutralisation du désinfectant.
- Les eaux de rinçage des filtres doivent être rejetées dans le réseau public de collecte des eaux usées. En application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le rejet doit être préalablement autorisé par le maire ou la personne responsable dudit réseau.

C.2.2.4 Réseaux divers

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.

C.2.3 Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et/ou une aire de présentation de ces containers seront exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction. Un accompagnement paysager pourra être exigé.

C.2.4 Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie et la panique.

C.2.5 Réseau de communications numériques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
    - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
    - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ZONE UE

La zone **UE** regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, culturels, administratifs, de santé, de loisirs), lesquels relèvent à la fois d'un parcellaire et d'une composition urbaine particulière, en rupture avec le tissu environnant. Ils concernent de grandes unités foncières. Cette zone est destinée principalement à accueillir des équipements.

- Le site du collège Lucie et Raymond Aubrac, du gymnase municipal et de la piscine, de part et d'autre de la rue Victor Hugo, dans une ambiance commune « secteur du campus »
- Le site constitué autour du centre hospitalier, de la future maison médicale et de la gendarmerie

Elle comprend des secteurs **UEvp**, pour les secteurs compris dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, dans ces derniers en plus des règles qui suivent s'appliquent celles de l'AVAP, « livret Bordure du site classé et perspectives urbaines ».

Il existe des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), se reporter au règlement graphique et aux « OAP Plan Paysage Val de Luynes » et « OAP Paysage et lisière urbaine ». Elles sont opposables aux tiers, et leurs principes doivent être respectés.

SECTION A : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

ARTICLE A.1 et A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol **interdites** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **X**
Les occupations et utilisations du sol **autorisées sous conditions** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : *****
Les autres occupations et utilisations du sol sont **autorisées sans conditions** particulières autres que celles prescrites dans les articles suivants. Elles sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **#**

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière	**X**	Exploitation agricole	**X**	Exploitation forestière
	Habitation	*****	Logement	**#**	Hébergement
	Commerces et activités de service	**X**	Artisanat et commerce de détail	**#**	Restauration
		X	Commerce de gros	**#**	Cinéma
		#	Hébergement hôtelier et touristique	**#**	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	**#**	Etablissements d'enseignement	**#**	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacle	**#**	Equipements sportifs
		#	Autres équipements recevant du public	**#**	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
		#	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	**X**	Industrie	**X**	Entrepôt

A.1.1 Autres occupations et utilisations du sol interdites, dans l'ensemble de la zone UE

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Compte tenu de la nature et de la configuration géologique de la commune, les sous-sols sont interdits.

A.2.1 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dans l'ensemble de la zone UE

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires aux services publics ou à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire à la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Les changements de destination à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage et qu'ils ne génèrent pas de nuisances visuelles, olfactives et/ou sonores.

ARTICLE A.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A.3.1 Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Pas de dispositions particulières

A.3.2 Dispositions relatives à la mixité sociale

- Pas de dispositions particulières

SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

ARTICLE B.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1.1 Hauteur

- La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7.00 m au faîtage, à moins que la nature de l'équipement projeté justifie exceptionnellement une hauteur supérieure.

B.1.2 Implantation

- Les constructions doivent être implantées en limite de voirie ou à l'alignement de fait, en harmonie avec les constructions existantes.
- Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée.
- Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement existant ou projeté.

ARTICLE B.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B.2.1 Dispositions générales

- Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement.
- La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence,

de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

B.2.2 Dispositions particulières

- D'une manière générale, les constructions doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables*[29].
- Les polychromies et couleurs vives et violentes ainsi que le blanc pur et les couleurs brillantes sur les parois extérieures sont interdites.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que ceux visibles depuis l'espace public recouvrent le pan entier de toiture (panneaux solaires ou panneaux solaires avec leurres) et soient traités comme un élément architectural propre : avec modules monocristallins mats, posés avec supports et croisillons de teinte ardoisée.
- Les panneaux photovoltaïques au sol ne seront pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE B.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B.3.1 Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Pour les voies douces privilégier le choix d'un revêtement perméable.

B.3.2 Végétalisation et perméabilité des parkings (se référer à l'OAP Paysage et lisière urbaine)

- Les stationnements devront être plantés, à raison d'un arbre de haute tige de 2 m minimum pour 6 places, à répartir au sein des espaces de stationnement avec une approche paysagère globale.
- Au moins 50% de la surface de stationnement dédiée aux véhicules légers devra avoir un revêtement ou un matériau perméable. Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières déjà bâties à la date d'approbation du PLU, sauf en cas de démolition ou requalification lourde, ou de projet en densification sur une parcelle détachée.

B.3.3 Obligations en matière d'espaces libres et de prescriptions végétales

- Les abords de toutes constructions principales doivent être plantés et aménagés de façon à ce que ces dernières s'intègrent au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :

  Chaque haie devra être composée d'au moins trois essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.

  Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales mentionnées dans l'OAP Paysage.

B.3.4 Places et espaces publics à préserver

- Les espaces communs et parcs publics doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liées aux services publics (jeux d'enfants, abribus, point de tri, etc.).
- Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

[29] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

ARTICLE B.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles y compris extensions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

- Il est exigé au minimum que des aires de stationnement suffisantes soient prévues pour accueillir :
  - Les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour un emploi et demi,
  - Les véhicules des visiteurs et des clients,
  - Un espace de stationnement vélo sécurisé de surface adaptée à l'usage, il pourra éventuellement être clos et couvert.
  -

SECTION C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

ARTICLE C.1 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les voies nouvelles exclusivement réservées aux piétons doivent répondre aux exigences des normes PMR en vigueur.

ARTICLE C.2 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

C.2.1 - Alimentation

C.2.1.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

C.2.1.2 Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
  - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés.
  - conçue de façon auto-suffisante, en électricité.

C.2.1.3 Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

C.2.2 – Assainissement

C.2.2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

C.2.2.2 Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit en premier lieu se référer au règlement du Service Public des Eaux Pluviales en vigueur sur la métropole.

Les grands principes à respecter sont les suivants :

- Limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet
- Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales
- L'évacuation des eaux pluviales doit se faire en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet
- En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, un ouvrage de rétention complémentaire pourra être nécessaire et la surverse régulée (débit maximum de 3l/s/ha) des eaux pluviales sera dirigée de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...), sinon au réseau public d'eaux pluviales, sous réserve que la parcelle soit desservie et que la capacité du réseau public le permette (pour rappel la desserte et le raccordement au réseau public des eaux pluviales n'est pas une obligation contrairement au réseau public des eaux usées). Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, etc.).

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (sous réserve de leurs caractéristiques propres et d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- Doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement bâti et naturel.
- Peuvent être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, ...).

C.2.2.3 Piscines

- Les eaux de vidange du bassin doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau et après neutralisation du désinfectant.
- Les eaux de rinçage des filtres doivent être rejetées dans le réseau public de collecte des eaux usées. En application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le rejet doit être préalablement autorisé par le maire ou la personne responsable dudit réseau.

C.2.3 – Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et/ou une aire de présentation de ces containers seront exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

C.2.4 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

C.2.5 – Réseau de communications numériques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
  - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ZONE UX

La zone **UX** correspond aux parcs d'activités existants sur la commune. La zone est destinée aux activités économiques.

Elle se divise en 2 secteurs :
Le secteur **UXc** de la zone d'activités du Chapelet, localisé à l'entrée nord-ouest de la commune. Il est destiné à l'accueil des activités sans nuisances à caractère tertiaire, commerciale ou de services.

Le secteur **UXm**, concerne deux sites d'activités :
- La zone "des Pins" au Nord, accessible depuis la RD n° 6,
- La zone "La Grande Noue" située au Nord-Est accessible depuis la VC n° 4,

Il existe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), se reporter à « l'OAP Paysage et lisière urbaine ». Elle est opposable aux tiers, et ses principes doivent être respectés.

SECTION A : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE A.1 et A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol **interdites** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **X**
Les occupations et utilisations du sol **autorisées sous conditions** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : *****
Les autres occupations et utilisations du sol sont **autorisées sans conditions** particulières autres que celles prescrites dans les articles suivants. Elles sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **#**

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière	***En UXm**	Exploitation agricole	**X**	Exploitation forestière
	Habitation	*	Logement	**X**	Hébergement
	Commerces et activités de service	#	Artisanat et commerce de détail	#	Restauration
		#	Commerce de gros	**X**	Cinéma
		X	Hébergement hôtelier et touristique	#	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	**X**	Etablissements d'enseignement	**X**	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacle	**X**	Equipements sportifs
		X	Autres équipements recevant du public	#	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
		X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie	*	Entrepôt

A.1.1 Autres occupations et utilisations du sol interdites, dans les secteurs UXm

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières.
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, non liés à une activité présente dans la zone.
- La création de camping, le stationnement de caravanes ponctuels ou pérennes et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Compte tenu de la nature et de la configuration géologique de la commune, les sous-sols sont interdits.

A.1.2 Autres occupations et utilisations du sol interdites, dans les secteurs UXc

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières.
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération, non liés à une activité présente dans la zone.
- La création de camping, le stationnement de caravanes ponctuels ou pérennes et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Compte tenu de la nature et de la configuration géologique de la commune, les sous-sols sont interdits.
- Les installations classées soumises à autorisation.

A.2.1 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dans les secteurs UXm

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes et leurs annexes, ayant une existence juridique à la date d'approbation du PLU, dans les limites et les conditions définies à l'article B.1.2 sous réserve de ne pas compromettre les activités existantes sur le site et que les travaux projetés ne créent pas de logement supplémentaire. Les piscines sont interdites.
- Les logements de gardiens à conditions qu'ils soient incorporés dans le volume du bâtiment d'activités.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire à la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Les changements de destination à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage et qu'ils ne génèrent pas de nuisances visuelles, olfactives et/ou sonores.
- Les utilisations du sol de type stockages ou dépôts sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.
- Les constructions répondant à la sous-destination « entrepôt » sont autorisées sous réserve d'être directement liées au fonctionnement de l'activité présente sur la parcelle.
- Les locaux accessoires à destination de bureaux sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone existante ou implantée simultanément sur la même unité foncière.

A.2.2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dans le secteur UXc

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire à la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Les changements de destination à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage et qu'ils ne génèrent pas de nuisances visuelles, olfactives et/ou sonores.
- Les constructions répondant à la sous-destination « entrepôt » sous réserve d'être directement liées au fonctionnement de l'activité commerciale ou artisanale.
- Les constructions répondant à la sous-destination « industrie » à conditions qu'elles soient compatibles avec le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances visuelles, olfactives et/ou sonores.
- Les utilisations du sol de type stockages ou dépôts ne sont autorisées que de manière limitée et sous réserve d'être directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité commerciale et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière.

ARTICLE A.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A.3.1 Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Pas de dispositions particulières

A.3.2 Dispositions relatives à la mixité sociale

- Pas de dispositions particulières

SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE B.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1.1 Maintenir une urbanisation cohérente avec l'existant tout en permettant une optimisation des secteurs d'activités

B.1.1.1 Implantation

- Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'alignement :
  - de 10 mètres pour les voies principales,
  - de 5 mètres dans les autres cas.
- Dans ce retrait de 5.00 m ou 10.00 m, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits, y compris les espaces d'exposition.
- Une implantation différente (à l'alignement ou à moins de 3.00 m) est autorisée dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles précédentes.
- Les constructions peuvent s'implanter :
  - Sur une limite séparative latérale,
  - En retrait avec un minimum de 5.00 m,
  - En limite séparative avec une zone agricole ou naturelle, l'implantation en limite séparative est interdite, dans ce cas le retrait minimum est de 10.00 m afin de gérer une transition paysagère.

B1.1.2 Hauteur par rapport au terrain naturel

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage ou à l'acrotère[30], hauteur mesurée depuis le terrain naturel.
- Toutefois pour les constructions d'une hauteur supérieure existante à la date d'approbation du PLU, sont autorisées les extensions de même hauteur.

B.1.2 Permettre l'extension limitée des habitations existantes et les locaux accessoires

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants limitées à 30% maximum ou 30 m² maximum d'emprise au sol selon la condition la plus favorable, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les locaux accessoires doivent être implantés à une distance maximale de 10 m du bâtiment d'habitation principal et leur surface cumulée doit être inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.
- La hauteur maximale mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
  - 4.00 m à l'égout du toit*[31] pour les extensions des constructions à destination d'habitation. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.
  - 2.40 m à l'égout du toit pour les locaux accessoires, qui ne devront comporter qu'un seul niveau*[32].

[30] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[31] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[32] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

ARTICLE B.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B.2.1 Aspect extérieur

- D'une manière générale, les constructions doivent être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs.
- Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis l'extérieur de la zone d'activités et sous réserve de couvrir l'intégralité d'un pan de toitures.
- Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.
- Les polychromies et couleurs vives ainsi que le blanc pur et les couleurs brillantes sur les parois extérieures sont interdites.
- Lorsque les toitures ont une pente inférieure ou égale à 15°, un acrotère doit être créé à partir des murs périphériques avec une hauteur égale à celle du faîtage (de manière à masquer la pente de la toiture). L'acrotère doit être traité dans la continuité de la façade.
- L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Elles devront présenter des surfaces vitrées adaptées à leur exposition et à la nature des locaux du projet de construction.
- Le long des marges de retrait par rapport aux voies, les façades devront être traitées avec le même soin qu'une façade principale.
- En cas de bardage[33] bois, celui-ci sera posé verticalement et non lasuré.
- Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les ouvrages techniques (climatisation, groupes d'extraction d'air, etc.) devront faire l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité depuis les espaces accessibles au public. Les locaux accessoires doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite, un accompagnement paysager pourra être exigé.

B.2.2 Pour les bâtiments d'habitation existants, leurs possibles extensions et les locaux accessoires :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
- La toiture est à deux pans, la pente de toit des bâtiments devra être au moins égale à 40°.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les locaux accessoires inférieurs à 20 m², à condition d'être non visibles depuis l'espace public.
- Sur les façades visibles depuis l'espace public, pour l'éclairement des combles, les lucarnes sont autorisées.
- Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement :
  - Volume principal : enduit beige ou ton pierre ou bois peint de teinte beige de lames verticales,
  - Extensions ou locaux accessoires : enduit beige ou ton pierre ou bois brut ou passé au lait de chaux**,**
- Les matériaux de toiture autorisés sont les ardoises naturelles ou d'aspect similaire, tuiles plates, tuiles mécaniques de tons vieillis non uniforme petit moule ou d'aspect petit moule.
- La couverture des extensions doit reprendre la pente et les matériaux de celles existantes.

[33] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

- La proportion entre volume principal et volume accessoire doit être préservée. Le local accessoire étant toujours d'un gabarit strictement inférieur à celui de la construction principale.
- Les locaux accessoires de plus de 20 m² doivent être traités avec soin dans le même aspect que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit…), sauf exception justifiée par l'environnement immédiat.
- Les locaux accessoires de moins de 20 m² doivent être traités avec soin, en bois naturel, peint grisé naturellement ou pré-grisé, la couverture sera traitée en ardoise ou en bac acier.
- Les polychromies et couleurs vives et brillantes ainsi que le blanc pur sur les façades et les huisseries sont interdits.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que ceux visibles depuis l'espace public recouvrent le pan entier de toiture (panneaux solaires ou panneaux solaires avec leurres) et soient traités comme un élément architectural propre : avec modules monocristallins mats, posés avec supports et croisillons de teinte ardoisée.
- Les panneaux photovoltaïques au sol ne seront pas visibles depuis l'espace public.

B.2.2 Clôtures

- En bordure de voies publiques les clôtures sont facultatives. Elles seront avantageusement remplacées par des haies arbustives d'essences locales ou par un aménagement paysager : composition harmonieuse de plantations diverses.
- La hauteur maximale des clôtures est de 1.60 m, sauf impératif de sécurité nécessitant une hauteur plus importante, en harmonie avec les clôtures existantes voisines.
- Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée :
    - sur rue, d'une composition grillage avec maille verticale, supporté par des poteaux métalliques de faible section, doublé d'une haie arbustive composée d'au moins trois essences mélangées, en proportion équivalente
      En cas de portail, celui-ci doit glisser entièrement derrière un mur enduit, le mur ne devant pas dépasser en largeur les dimensions de l'accès. Le mur recevra l'enseigne, les coffrets techniques et boites aux lettres.

    - sur limites séparatives d'un grillage avec maille verticale, supporté par des poteaux métalliques de faible section, doublé d'une haie arbustive composée d'au moins trois essences mélangées, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales et positionnées côté intérieur de la parcelle.
- S'il y a édification d'un portail en maçonnerie, les piliers de celui-ci seront limités à 0,40 m de largeur.
- En limite de zones naturelle et agricole et le long des espaces naturels à préserver repérés sur le règlement graphique, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies arbustives composée d'au moins trois essences mélangées, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, doublées ou non d'un grillage.
- Dans ce dernier cas les grillages utilisés devront être à maille large de manière à permettre le passage de la petite faune (hérisson…) ou prévoir au moment de leur installation des passages dédiés.
- Les clôtures des maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU auront une hauteur maximale de 1m20 et seront composées d'un grillage souple torsadé vert

doublé ou non d'une haie arbustive composée d'au moins trois essences mélangées, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales et positionnées côté intérieur de la parcelle.

ARTICLE B.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B.3.1 Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les marges de retrait de 5.00 m ou 10.00 m doivent être traitées en espace vert de pleine terre à l'exception des accès nécessaires.
- Les zones d'exposition peuvent être traitées en matériaux perméables*[34].

B.3.1.1 Dans la zone UXc :

- Pour les voies douces faire le choix d'un revêtement perméable.

B.3.2 Obligations en matière d'espaces libres et de prescriptions végétales

- Les zones techniques doivent être isolées visuellement des espaces agricoles et naturels limitrophes, de l'espace public et des limites séparatives par un écran végétal dense.
- Les stationnements devront être plantés, à raison d'un arbre de haute tige de 2 m minimum pour 6 places, à répartir au sein des espaces de stationnement avec une approche paysagère globale.
- 30% de l'unité foncière doivent être maintenus en espace perméable dont la moitié en espace vert. Peuvent être prises en compte dans ce pourcentage, les surfaces de haies accompagnant les clôtures en limites séparatives, la surface relative à la marge de retrait de 5.00 ou 10.00 m traitée en espace vert de pleine terre.
- Les abords* de toutes constructions principales doivent être aménagés de façon à ce que ces dernières s'intègrent au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
    - Chaque haie devra être composée d'au moins trois essences mélangées, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.
    - Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales mentionnées dans l'OAP Paysage.

ARTICLE B.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles y compris extensions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
Les aires de manœuvre doivent être prévues sur l'unité foncière, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Il est exigé au minimum que des aires de stationnement suffisantes soient prévues pour accueillir, y compris en cas d'extension :
    - Les véhicules de livraison et de service,
    - Les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour un emploi et demi,
    - Les véhicules des visiteurs et des clients à adapter selon l'activité développée
    - Un espace de stationnement vélo sécurisé de surface adaptée à l'usage, il pourra éventuellement être clos et couvert.

[34] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

- Sont autorisés les carports :
  - Soit couvert de dispositifs d'économie d'énergie sous réserve que le pan entier soit traité,
  - Soit végétalisé.

SECTION C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE C.1 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée.
- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent répondre aux exigences des normes PMR en vigueur.

ARTICLE C.2 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

C.2.1 Alimentation

C.2.1.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.
- A chaque fois qu'il sera nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

C.2.1.2. Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

C.2.1.3 Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

C.2.2 Assainissement

C.2.2.1 Eaux usées

- Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

C.2.2.2 Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit en premier lieu se référer au règlement du Service Public des Eaux Pluviales en vigueur sur la métropole.

Les grands principes à respecter sont les suivants :

- Limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet.
- Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux pluviales doit se faire en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet.

- En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, un ouvrage de rétention complémentaire pourra être nécessaire et la surverse régulée (débit maximum de 3l/s/ha) des eaux pluviales sera dirigée de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...), sinon au réseau public d'eaux pluviales, sous réserve que la parcelle soit desservie et que la capacité du réseau public le permette (pour rappel la desserte et le raccordement au réseau public des eaux pluviales n'est pas une obligation contrairement au réseau public des eaux usées). Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, etc.).

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (sous réserve de leurs caractéristiques propres et d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- Doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement bâti et naturel.
- Peuvent être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, ...).

C.2.2.3 Réseaux divers

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.

C.2.3 – Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures et/ou une aire de présentation de ces containers seront exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction. Un accompagnement paysager pourra être exigé.

C.2.4 Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie et la panique.

C.2.5 Réseau de communications numériques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
  - et en cas de bâtiment à usage mixte, une gaine dans la colonne montante.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond au secteur prioritaire de « La Barbinière ».
Il existe des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), se reporter au règlement graphique et aux « OAP Habitat », « OAP Paysage et lisières urbaines » et « OAP Patrimoine et requalification des espaces publics ». Elles sont opposables aux tiers, et leurs principes doivent être respectés.

SECTION A : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

ARTICLE A.1 et A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol **interdites** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **X**
Les occupations et utilisations du sol **autorisées sous conditions** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : *****
Les autres occupations et utilisations du sol sont **autorisées sans conditions** particulières autres que celles prescrites dans les articles suivants. Elles sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **#**

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière	**X**	Exploitation agricole	**X**	Exploitation forestière
	Habitation	**#**	Logement	**#**	Hébergement
	Commerces et activités de service	**X**	Artisanat et commerce de détail	**X**	Restauration
		X	Commerce de gros	**X**	Cinéma
		#	Hébergement hôtelier et touristique	**#**	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	**X**	Etablissements d'enseignement	**X**	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacle	**X**	Equipements sportifs
		#	Autres équipements recevant du public	**X**	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
		#	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	**X**	Industrie	**X**	Entrepôt

A.1.1 Autres occupations et utilisations du sol interdites, dans l'ensemble de la zone 1AU

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs.

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Compte tenu de la nature et de la configuration géologique de la commune, les sous-sols sont interdits.

A.2.1 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, dans l'ensemble de la zone 1AU

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le titre 5 chapitre 2 et l'OAP Patrimoine.

A.2.2 Conditions d'ouverture à l'urbanisation

- L'urbanisation de la zone et les constructions nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, sous réserve de l'échéancier prévu dans l'OAP Habitat.
- En dehors de ce cadre, ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, …), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE A.3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

A.3.1 Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

- Le secteur de la Barbinière a une vocation principale d'habitat, cependant il est laissé la possibilité en cas de besoin de transformer le bâtiment de l'ancienne ferme de la Barbinière en équipement.

A.3.2 Dispositions relatives à la mixité sociale

- En compatibilité avec le SCoT et le PLH, l'opération comportera une mixité de taille de parcelles et de logements et une mixité de programme avec des logements collectifs (à minima 31 logements locatifs aidés dans la tranche 1) et des logements individuels accolés ou non.

SECTION B : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE B.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1.1 Permettre une implantation des bâtiments s'inscrivant dans un projet d'ensemble

- Les constructions doivent respecter les principes d'implantation définis par les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).
- L'implantation des constructions sera conçue pour permettre un bon ensoleillement du bâti et des jardins, une gestion efficace des vis-à-vis et de l'intimité des espaces privés, une harmonie des formes urbaines et la qualification architecturale des espaces publics et communs.

B.1.2 Adapter les hauteurs au sein des nouvelles opérations en cohérence avec le contexte

- Pour les constructions d'habitation individuelle : R + comble avec un maximum de 8.00 m au faîtage.
- Pour les constructions d'habitation collective : R + 1 + comble avec un maximum de 11.00 au faîtage.

ARTICLE B.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B.2.1 Dispositions générales :

- Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève à la fois de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.
- Dans le traitement de la façade, il est recommandé de faire apparaître une hiérarchisation des fonctions. A ce titre les soubassements et les hauteurs d'étages peuvent notamment être soulignés.

B.2.2 Toitures des constructions nouvelles et des extensions :

- Les constructions principales nouvelles présenteront des toitures à pentes dites traditionnelles, le faîtage principal sera parallèle à la grande longueur du bâtiment et la toiture aura deux versants principaux, dont l'inclinaison sera de 40°. Une pente différente pourra être autorisée pour les locaux accessoires, 30°, ainsi que pour prolonger une construction existante sur l'unité foncière ou en limite séparative sur le fonds voisin.
- La couverture des constructions et des locaux accessoires devra respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale :
  - L'ardoise naturelle et artificielle, la tuile traditionnelle,
  - La petite tuile plate traditionnelle (50 tuiles minimum au m^2)
  - Le zinc pour des projets contemporains,
  - Les matériaux translucides pour les vérandas.

B.2.3 Volumes, façades et couvertures des constructions nouvelles et des extensions

B.2.3.1 Volume

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.
- Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des locaux accessoires de volume et de hauteur différents.
- La proportion entre volume principal et volume accessoire doit être préservée. Le local accessoire étant toujours d'un gabarit strictement inférieur à celui de la construction principale.
- Les locaux accessoires de plus de 20 m² doivent être traités avec soin dans le même aspect que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit…), sauf exception justifiée par l'environnement immédiat.
- Les locaux accessoires de moins de 20 m² doivent être traités avec soin, en bois naturel, grisé naturellement ou pré-grisé, traité avec une patine chaulée ou à l'huile de lin ou brou de noix, de lames verticales, la couverture sera traitée en ardoise ou en bac acier aspect joint debout, sauf exception justifiée par l'environnement immédiat.
- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des locaux accessoires accolées ou proches du bâtiment principal.

B.2.3.2 Percements

- Les baies doivent présenter des proportions plus hautes que larges (H=Lx1.3 à 1.5).
- Les ouvertures doivent s'organiser en fonction d'alignements horizontaux ou verticaux afin de favoriser l'unité de la façade.
- Les châssis de toiture sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le pan de la toiture et à condition qu'ils soient encastrés. Leur taille ne doit pas dépasser 1,14 m par 1,18 m.
- Les lucarnes doivent être dessinées proportionnellement aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient.
- A l'angle de deux voies ou deux espaces publics, les façades en pignon devront comporter au moins une ouverture et recevoir un traitement architectural qualitatif, dans l'esprit de la façade principale.

B.2.3.3 Menuiseries

- Les menuiseries extérieures doivent être de teinte blanche (excepté le blanc pur), beige, gris clair ou gris anthracite.
- Les portes principales doivent être de teinte foncée (bleu, vert, bordeaux ou gris).
- Les volets battants ne doivent pas comporter d'écharpes.
- Les volets roulants ne doivent pas comporter de caissons visibles de l'extérieur.

B.2.3.4 Façades

- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature, leurs caractéristiques techniques sont destinées à être recouverts. De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades tels que pierre de taille ou de placage, enduits traditionnels de ton pierre.
- Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement :
    - Volume principal : enduit beige ou ton pierre ou bois peint de teinte beige de lames verticales,
    - Extensions ou locaux accessoires : enduit beige ou ton pierre, bois naturel peint en beige,
- Les revêtements PVC et ardoise sont interdits.

B.2.3.5 Couverture

- La couverture des constructions et des locaux accessoires doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.
- Les constructions principales présentent des toitures à pentes dites traditionnelles à 2 pentes.
- La pente des toitures est au minimum de 40 degrés, toutefois une pente différente peut être autorisée pour les locaux accessoires et les extensions des bâtiments principaux.
- L'angle de la toiture doit être déterminé en fonction de la largeur de pignon du bâtiment.
- Le rapport entre la hauteur de la façade et la hauteur de la toiture doit conserver des proportions équilibrées.
- Pour les vérandas la pente de toiture est au minimum de 10 degrés.
- Les brisures de toit doivent présenter un écart d'angle de 10 degrés avec la pente principale.
- Les toitures sont :
    - en ardoises naturelles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement),
    - en tuiles de terre cuite, petit moule, de teinte rouge sombre à brun à raison d'un nombre au m² supérieur à 50 tuiles (ou similaires dans l'aspect, la teinte et le vieillissement),
    - en matériaux identiques à celui de la construction existante, en cas d'extension,
    - en zinc pour des projets contemporains.
    - en matériaux translucides pour les vérandas.

B.2.3.6 Dispositifs d'économie d'énergie et dispositifs techniques

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que ceux visibles depuis l'espace public recouvrent le pan entier de toiture (panneaux solaires ou panneaux solaires avec leurres) et soient traités comme un élément architectural propre : avec modules monocristallins mats, posés avec supports et croisillons de teinte ardoisée.
- Les panneaux photovoltaïques au sol ne seront pas visibles depuis l'espace public.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante (bois, maçonnerie, plantations d'essences locales). Leur perception depuis le domaine public doit être limitée.

B.2.4 Les clôtures :

B.2.4.1 Règles générales

- Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, doivent toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.
- Dans tous les cas :
  - L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

B.2.4.2 Règles particulières

a) Le long de la voie publique

- Les clôtures sont limitées en hauteur à 1,20m et peuvent être constituées :
  - soit d'un mur maçonné de forme et d'aspect traditionnels,
  - soit d'un muret de 0.80 m maximum surmonté d'une grille, le tout ne dépassant pas 1,20 m,
  - soit d'un grillage vert foncé, doublé d'une haie arbustive composée d'au moins trois essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales,
  - soit à dominante végétale justifiée par une composition de l'espace public qu'elles bordent,
  - soit aucune clôture.

b) En limite séparative avec une parcelle bâtie

- Les clôtures peuvent être constituées :
  - soit d'un mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'au moins trois essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales,
  - soit d'une haie arbustive composée d'au moins trois essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre,
  - soit d'une clôture en maille souple.

c) En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, un chemin rural ou communal

- Les clôtures sont constituées d'une haie arbustive composée d'au moins 6 essences locales, doublée ou non d'un grillage à maille souple de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

ARTICLE B.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B.3.1 Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

- Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales mentionnées dans l'OAP Paysage et lisière urbaine.
- L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure dans l'OAP Paysage et lisière urbaine, est interdite.

B.3.2 Espaces de circulation et stationnements

- Pour les voies douces faire le choix d'un revêtement perméable.
- Les espaces de stationnement disposent d'un système de noues plantées de haies d'essences locales afin d'assurer la collecte des eaux de pluie.
- Les espaces de circulation et stationnements doivent garder un aspect naturel et perméable (grave calcaire, gravillons, stabilisé, mélange terre-pierre enherbé …). Les enrobés d'aspect trop routier sont interdits.
- Les aires de stationnement en surface comprenant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de superficie affectée à cet usage.

B.3.3 Places et espaces publics à aménager

- Les espaces communs et parcs publics doivent demeurer majoritairement non bâtis, mais peuvent recevoir des petites installations ou constructions liés aux services publics (jeux d'enfants, abribus, point de tri, etc.).
- Ils devront être le cas échéant conçus pour limiter la surface artificialisée et pour permettre la conservation des végétaux les plus intéressants d'un point de vue biologique, environnemental et paysager, arbres de haut jet en particulier.

B.3.4 Taux d'espace en pleine terre et revêtement perméable

- Préserver 40% minimum de l'unité foncière en espace libre, de préférence de pleine terre ou revêtement perméable d'origine naturelle.

B.3.5 Prescriptions végétales

- Les abords de toutes constructions principales doivent être plantés et aménagés de façon à ce que ces dernières s'intègrent au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
  - Chaque haie doit être composée d'au moins trois essences, en proportion équivalente, choisies à partir d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols.
  - Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences locales mentionnées dans l'OAP Paysage.

B.3.6 Interventions sur éléments paysagers repérés au titre du L.151-19 et du L.151-23 du Code de l'urbanisme

B.3.6.1 Les mares

- Toutes les mares identifiées ou non au plan de zonage doivent être conservées, elles ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalités, sauf avis favorable après demande à la commission urbanisme.
- Sont autorisés, sans déclaration préalable :
  - Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre effectués en fin d'été (période compatible avec la biologie des espèces).
  - La taille des arbres riverains en bord de mare.

ARTICLE B.4 – STATIONNEMENT

B.4.1 Stationnement automobile

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles y compris les extensions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule correspond à une surface minimum de 12.5 m² (2.5mx5m), non compris les aires de manœuvre.
- Il doit être aménagé :
  - 2 places de stationnement par logement sur l'unité foncière. Le nombre de places pourra être apprécié au- delà en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
  - De plus, pour les opérations d'ensemble ou d'habitat collectif, il doit être prévu 1 place visiteur par logement.
  - Pour les constructions liées à des équipements, le nombre de place de stationnement doit répondre aux besoins du fonctionnement du lieu.

B.4.2 Stationnement des cycles

- Les places de stationnement réservées aux cycles doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes sont à prévoir. Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles dans les conditions suivantes :

Habitation (hors maison individuelle)	• 1 emplacement (1,5 m2) par logement
Pour les autres destinations	Le nombre de stationnements pour cycle doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

SECTION C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE C.1 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée.
- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent répondre aux exigences des normes PMR en vigueur.

ARTICLE C.2 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

C.2.1 Alimentation

C.2.1.1 Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

C.2.1.2. Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

C.2.1.3 Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

C.2.2 Assainissement

C.2.2.1 Eaux usées

- Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

C.2.2.2 Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit en premier lieu se référer au règlement du Service Public des Eaux Pluviales en vigueur sur la métropole.

Les grands principes à respecter sont les suivants :

- Limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet.
- Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux pluviales doit se faire en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet.
- En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, un ouvrage de rétention complémentaire pourra être nécessaire et la surverse régulée (débit maximum de 3l/s/ha) des eaux pluviales sera dirigée de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...), sinon au réseau public d'eaux pluviales, sous réserve que la parcelle soit desservie et que la capacité du réseau public le permette (pour rappel la desserte et le raccordement au réseau public des eaux pluviales n'est pas une obligation contrairement au réseau public des eaux usées). Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, etc.).

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (sous réserve de leurs caractéristiques propres et d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- Doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement bâti et naturel.
- Peuvent être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, ...).

C.2.2.3 Piscines

- Les eaux de vidange du bassin doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau et après neutralisation du désinfectant.
- Les eaux de rinçage des filtres doivent être rejetées dans le réseau public de collecte des eaux usées. En application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le rejet doit être préalablement autorisé par le maire ou la personne responsable dudit réseau.

C.2.2.3 Réseaux divers

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.
- Lorsque les réseaux publics sont aériens, les branchements individuels doivent être enterrés sur les parties privatives.

C.2.3 – Collecte des déchets urbains

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures et/ou une aire de présentation de ces containers seront exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction. Un accompagnement paysager pourra être exigé.

C.2.4 Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie et la panique.

C.2.5 Réseau de communications numériques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
  - et en cas de bâtiment à usage mixte, une gaine dans la colonne montante.

ZONE 2AU

Cette zone correspond au secteur de la ZAC de Beauregard et au secteur Nord du Chai, secteurs aujourd'hui agricoles enclavés sur trois de leurs côtés par l'urbanisation. L'ouverture de ses secteurs se fera sous réserve de la réalisation de la voie de desserte Fondettes-Luynes ou voie Nord.

Dans le secteur 2AU de Beauregard, il existe trois maisons d'habitation et leurs annexes qui ont une existence légale à la date d'approbation du présent PLU. Pour ces habitations et leurs annexes, se reporter au règlement de la zone UC pour toutes autorisations de travaux.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, cette situation justifie donc un classement en zone 2AU, conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone à une révision du document d'urbanisme. Les autres articles ne sont pas réglementés.

TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous conditions le changement de destination et l'extension des habitations existantes.

Elle comprend 6 secteurs et 1 sous-secteur :

- **Un secteur Ap**, qui correspond à un espace habité en limite de la zone urbanisée faisant la jonction avec le périmètre du Site Patrimonial Remarquable, cet espace est à protéger.
- **Un secteur Acsc** qui correspond au centre équestre situé à Beauvallon dans le site classé Val de Luynes
- **Un secteur Avp**, qui correspond à des espaces agricoles situés dans le périmètre du Site Patrimonial remarquable.
- **Un secteur Asc**, qui correspond à des espaces agricoles situés dans le site classé Val de Luynes
    - **un sous-secteur Asci** qui correspond à des espaces agricoles situés dans le site classé et dans le Plan de Prévention des Risques Inondations Val de Loire – Val de Luynes. Dans ce sous-secteur les règles relatives aux articles L2124-17 et L2124-18 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques s'appliquent également (cf. Titre 5, chapitre 3, article 5).
- **Un secteur Agvsci** qui correspond au terrain des gens du voyage situé dans le site classé et dans le Plan de Prévention des Risques Inondations Val de Loire – Val de Luynes
- **Un secteur Ascia** qui correspond à une ancienne décharge au lieu-dit « Le Clos Mouillé », dans le site classé et dans le Plan de Prévention des Risques Inondations Val de Loire – Val de Luynes

Dans les secteurs indicés « vp », les règles de l'AVAP s'appliquent en plus de celles du PLU, « livret Domaines et fermes du plateau » et « livret Bordure du site classé et perspectives urbaines »

Il existe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), se reporter au règlement graphique et aux « OAP Patrimoine et requalification des espaces publics », « OAP Paysage et lisières urbaines » et « OAP Plan Paysage Val de Luynes ». Elles sont opposables aux tiers, et leurs principes doivent être respectés.

SECTION A : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

A l'intérieur du périmètre concerné par le plan de prévention des risques d'inondation Val de Tours – Val de Luynes, les dispositions du PPRI en vigueur doivent être respectées.
A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

ARTICLE A.1 et A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol **interdites** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **X**
Les occupations et utilisations du sol **autorisées sous conditions** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : *****
Les autres occupations et utilisations du sol sont **autorisées sans conditions** particulières autres que celles prescrites dans les articles suivants. Elles sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **#**

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière	#	Exploitation agricole	X	Exploitation forestière
	Habitation	*	Logement	*	Hébergement
	Commerces et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
		X	Commerce de gros	X	Cinéma
		*	Hébergement hôtelier et touristique	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		*	Salles d'art et de spectacle	X	Equipements sportifs
		X	Autres équipements recevant du public	*	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
		X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt

A.1.1 Autres occupations et utilisations du sol interdites,

A.1.1.1 Dans l'ensemble de la zone A y compris ses secteurs et sous-secteurs, sont interdits :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières.
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.
- La création de camping, le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les parcs photovoltaïques au sol.
- Toute construction, installation ou plantation altérant les vues repérées au règlement graphique sont interdites. Les aménagements autorisés devront concourir à la mise en valeur de ces vues. Se référer à « l'OAP Patrimoine et requalification des espaces publics ».

A.1.1.2 Dans le secteur Asci, ont interdits :

- Les nouvelles serres et tunnels agricoles, sauf en cas de renouvellement d'installations existantes, à emprise égale.

A.1.1.3 Dans le secteur Ascia, sont interdites :

- Toutes nouvelles constructions, du fait du sous-sol correspondant à une ancienne décharge.

A.1.1.4 Dans le secteur Ap, sont interdites :

- Toutes nouvelles constructions agricoles, pastorale ou forestière.

A.2.1 conditions d'autorisations pour les constructions et installations :

A.2.1.1Dans la zone A, à l'exception des secteurs Ap, Acsc, Agvsci, Asci et Ascia, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou pastorale sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions ou installations nécessaires aux Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA) agrées.
- Les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'exploitation agricole sous réserve qu'ils répondent à des besoins de transformation, de conditionnement ou de vente de produits, dans un contexte de développement des circuits courts et de production locale.
- Les logements de fonction, à condition que la présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation soit strictement nécessaire. Le logement de fonction doit alors être implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité et être conçu pour fonctionner durablement avec les bâtiments d'exploitation auxquels il est lié.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU est permis vers les destinations suivantes : logement, hébergement touristique et hôtelier, équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de viabilisation et de défense incendie. La destination projetée ne devra pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'environnement bâti ou naturel, être compatible avec l'activité agricole existante et ne pas générer de nuisances pour cette dernière.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans les limites et les conditions définies à l'article B.1.3 sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que les travaux projetés ne créent pas de logement supplémentaire.
- La création, la réfection ou l'extension de locaux accessoires (garage, piscine, abri de jardins …) dans les limites et les conditions définies à l'article B.1.3 sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que les travaux projetés ne créent pas de logement supplémentaire.

A.2.1.2 Dans le secteur Asci, sont autorisés :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables.
- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel, sous réserve d'être démontables dans un délai de 48 heures.
- Les abris ouverts pour les animaux élevés de manière extensive dans les prairies inondables ou vivant de façon continue dans des parcs ou enclos pour animaux.

- Les aménagements légers (pistes cyclables, sentiers de randonnées) sous réserve de ne pas avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues,
- L'extension des constructions ayant une existence juridique, dans la limite des plafonds suivants pour les constructions à usage d'habitation 30% ou 30 m2 d'emprise au sol, l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m2.

A.2.1.3 Dans le secteur Ap, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.
- Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU est permis vers les destinations suivantes : logement, hébergement touristique et hôtelier, restauration, équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de disposer des réseaux suffisants et de l'accord du SDIS. La destination projetée ne devra pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'environnement bâti ou naturel être compatible avec l'activité agricole existante et ne pas générer de nuisances pour cette dernière.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans les limites et les conditions définies à l'article B.1.3 sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que les travaux projetés ne créent pas de logement supplémentaire (à étudier en séance).
- La création, la réfection ou l'extension de locaux accessoires (garage, piscine, abri de jardins …) dans les limites et les conditions définies à l'article B.1.3 sous réserve de ne pas générer de nuisances ou de contraintes supplémentaires aux activités agricoles existantes et ne pas compromettre la qualité paysagère du site et que les travaux projetés ne créent pas de logement supplémentaire.

A.2.1.4 Dans le secteur Agvsci, sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- L'installation de caravanes, sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les remises aux normes des aires d'accueil des gens du voyage existantes et les bâtiments strictement nécessaires à leur fonctionnement (sanitaires, local technique).

A.2.1.5 Dans le secteur Acsc, seules sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement du centre équestre.

SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'intérieur du périmètre concerné par le plan de prévention des risques d'inondation Val de Tours – Val de Luynes, les dispositions du PPRI en vigueur doivent être respectées.
A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

ARTICLE B.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1.1 Emprise au sol des constructions autorisées dans les STECAL

- L'emprise au sol des logements autorisés dans le secteur Agvsci est limitée à 180 m² (existant + extension).
- L'emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur Acsc est limitée à 1 000 m² (existant + extension).

B.1.2 Permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles en veillant à leur intégration dans le paysage

- L'implantation de nouveaux bâtiments en ligne de crête est interdite, une implantation parallèle aux courbes topographiques sera recherchée pour les bâtiments de grande longueur (cette longueur sera appréciée au regard des bâtiments déjà existants sur le site et à leur insertion paysagère).
- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder 12.00m au point le plus haut pour les bâtiments à destination agricole, hors éléments techniques nécessaires à l'activité.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5.00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Des implantations différentes peuvent être exigées lorsque des raisons techniques, de sécurité, de salubrité publique l'exigent.
- Lorsqu'une limite séparative se confond avec la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser à dominante d'habitat, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou pastorale, à l'exception des logements de fonction des exploitants, doivent être implantées en observant, par rapport à ladite limite séparative, un retrait d'au moins 50 mètres.

B.1.3 Permettre l'extension limitée des habitations existantes, non liées à l'activité agricole, et les locaux accessoires

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants limitées à 30% maximum (plafonnée à 100 m²) ou 30 m² d'emprise au sol selon la condition la plus favorable, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les locaux accessoires doivent être implantés à une distance maximale de 15 m du bâtiment d'habitation principal et leur surface cumulée doit être inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol. Ne sont pas concernées les piscines enterrées non couvertes.
- Les extensions et les locaux accessoires devront s'inscrire au mieux dans l'enveloppe bâtie où ils prennent place.
- La hauteur maximale mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
  - 4.00 m à l'égout du toit*[35] pour les extensions des constructions à destination d'habitation. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.
  - 2.40 m à l'égout du toit pour les locaux accessoires, qui ne devront comporter qu'un seul niveau*[36].

[35] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement
[36] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

- Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou reconstruction de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure.

B.1.4 Dispositions particulières ou alternatives

- Les constructions autorisées dans le secteur Agvsci, ne peuvent dépasser 2.50 m au point le plus haut.
- Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.
- En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone.

ARTICLE B.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B.2.1 Adaptation au contexte

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Elles doivent s'appuyer sur le cadre végétal quand il existe (lisière boisée, présence de haies, de bosquets …).

B.2.2 Composition entre les volumes

- La proportion entre volume principal et volume accessoire doit être préservé. Le bâtiment accessoire étant toujours d'un gabarit strictement inférieur à celui de la construction principale.

B.2.3 Aspect extérieur

- Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps. Sont exclus les matériaux de remplissage (parpaing, béton brut…) non enduits, la tôle ondulée et autres matériaux non qualitatifs.

B.2.3.1 Pour les nouveaux bâtiments agricoles et les extensions des bâtiments existants, veiller à leur intégration dans le paysage

- Choisir des teintes permettant de limiter l'impact visuel des volumes importants.
- En cas de bâtiment enduit choisir un ton beige ou ton pierre.
- En cas de bâtiment en bardages métalliques, choisir des couleurs sombres et mates (verts, bruns, gris) en façades et en toiture.
- Autoriser les bardages en bois en façades, avec lames verticales.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que ceux visibles depuis l'espace public recouvrent le pan entier de toiture (panneaux solaires ou panneaux solaires avec leurres) et soient traités comme un élément architectural propre : avec modules monocristallins mats, posés avec supports et croisillons de teinte ardoisée.

Ici la tôle, de couleur sombre, s'intègre dans l'environnement - © Chambre d'agriculture 41

Simulation CAUE44

Le volume de teinte claire paraît plus grand et plus proche. Il est plus facile d'atténuer l'impact des bâtiments dans le paysage en choisissant des teintes sombres ou des gris colorés.

Sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu.
- Les matériaux d'aspect brillant en toiture.
- Pour les bardages métalliques (toiture et façade), les menuiseries et ouvrages en serrurerie, le blanc pur et les teintes vives ou criardes, ainsi que les couleurs brillantes.
- Pour les enduits, le blanc pur et les teintes vives ou criardes.

B.2.3.2 Interventions sur le bâti ancien repéré

- Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 2 du titre 5 du présent règlement et l'OAP Patrimoine.

B.2.3.3 Pour les bâtiments d'habitation existants, leurs possibles extensions et les locaux accessoires :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
- La toiture est à deux pans, la pente de toit des bâtiments devra être au moins égale à 40°.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les locaux accessoires inférieurs à 20 m², à condition d'être non visibles depuis l'espace public.
- Sur les façades visibles depuis l'espace public, pour l'éclairement des combles, les lucarnes sont autorisées.
- Les matériaux de toiture autorisés sont les ardoises naturelles ou d'aspect similaire, tuiles plates, tuiles mécaniques de tons vieillis non uniforme petit moule ou d'aspect petit moule.
- La couverture des extensions doit reprendre la pente et les matériaux de celles existantes.
- La proportion entre volume principal et volume accessoire doit être préservée. Le local accessoire étant toujours d'un gabarit strictement inférieur à celui de la construction principale.
- Les locaux accessoires de plus de 20 m² doivent être traités avec soin dans le même aspect que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit…), sauf exception justifiée par l'environnement immédiat.
- Les locaux accessoires de moins de 20 m² doivent être traités avec soin, en bois naturel, peint grisé naturellement ou pré-grisé, traité avec une patine chaulée ou à l'huile de lin ou brou de noix, de lames verticales, la couverture sera traitée en ardoise ou en bac acier aspect joint debout, sauf exception justifiée par l'environnement immédiat.
- Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement :
  - Volume principal : enduit beige ou ton pierre ou bois peint de teinte beige de lames verticales,
  - Extensions ou locaux accessoires : enduit beige ou ton pierre ou bois brut ou passé au lait de chaux**,**
- Les polychromies et couleurs vives et brillantes ainsi que le blanc pur sur les façades et les huisseries sont interdits.

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que ceux visibles depuis l'espace public recouvrent le pan entier de toiture (panneaux solaires ou panneaux solaires avec leurres) et soient traités comme un élément architectural propre : avec modules monocristallins mats, posés avec supports et croisillons de teinte ardoisée.
- Les panneaux photovoltaïques au sol ne seront pas visibles depuis l'espace public.

B.2.3.4 Pour les bâtiments de l'aire d'accueil des gens du voyage, secteur Agvsci

- Faire le choix d'un revêtement bois pré-patiné en placage pour éviter le blanc des façades.

B.2.3.5 Clôtures*, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière

- Les clôtures autour des bâtiments à usage d'habitation et leurs locaux accessoires, seront limitées en hauteur à 1,20 m et pourront être constituées :
  - soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximum de 1,20 m de forme et d'aspect traditionnels,
  - soit d'un grillage à maille souple de teinte foncée, avec possibilité d'avoir une haie vive plantée devant, le tout ne dépassant pas 1,20 m,
  - soit de toute autre manière à dominante végétale justifiée par une composition de l'espace public qu'elles bordent,
  - Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2m) sous réserve d'une justification technique et architecturale.
- Les clôtures en contact direct avec l'espace agricole seront constituées d'une haie arbustive composée d'au moins 6 essences locales, doublée ou non d'un grillage à maille souple de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

B.2.4 Interventions sur éléments paysagers repérés au titre du L.151-19 et du L.151-23 du Code de l'urbanisme

B.2.4.1 Les arbres et alignements d'arbres

- Ils doivent être conservés.
- Toutefois, l'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.

B.2.4.2 Les haies

- Elles doivent être conservées, cependant :
- Sont autorisés, sans déclaration préalable :
  - Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement.
  - Les tailles ou coupes d'entretien.
  - Les travaux d'utilité publique ou les opérations d'aménagement foncier.
  - Les tailles et arrachages dues à des questions de sécurité routière (visibilité par exemple) sur décision administrative.
- Sont soumis à déclaration préalable :
  - L'élargissement d'un accès nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (qui pourra être permise dans la limite maximale de 10 m).
  - L'arrachage pour l'extension d'un bâtiment d'exploitation existant sous réserve qu'il n'y ait aucune autre possibilité et que soit compensée, lors de la réalisation des travaux, la haie. La nouvelle haie devra être de la même longueur et si possible de la même orientation que celle arrachée. La replantation devra avoir lieu dans l'environnement immédiat de l'extension créée.

- La réduction partielle d'une haie pour la création d'un accès indispensable à une parcelle, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux paysagers du site.

➢ Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

B.2.4.3 Les vergers familiaux et bosquets

- ➢ Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer (partiellement ou totalement) l'élément identifié au règlement graphique sont dispensés de déclaration préalable, il s'agit notamment de coupes d'entretien et d'exploitation.
- ➢ Les éléments identifiés au règlement graphique, après autorisation, peuvent être supprimé et replanté à hauteur de 80 % minimum, si l'arrachage complet intervient dans le cadre de l'exploitation du dit verger ou bosquet.
- ➢ La suppression totale du verger peut intervenir pour des raisons sanitaires (éradication d'une maladie) sous décision d'une autorité compétente, dans ce cas il sera replanté un autre type d'arbre en verger.

B.2.4.4 Les parcs et jardins

- ➢ Tous les éléments de composition du parc formant son intégrité et son identité construite seront préservés et mis en valeur en cohérence avec le bâti.
- ➢ Tous les éléments de composition du parc formant son intégrité et son identité paysagère (allées, allées plantées, chemins, perspectives, bosquets, massifs …) seront conservés).
- ➢ Les arbres au sein du parc seront préservés et entretenus sauf dans les cas d'abattage autorisé.
- ➢ Les extensions et les locaux accessoires dans la mesure où les vues sur le jardin depuis l'espace public sont préservées.

B.2.4.5 Les mares

- ➢ Toutes les mares identifiées ou non au plan de zonage doivent être conservées, elles ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalités.
- ➢ Sont autorisés, sans déclaration préalable :
  - Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre effectués en fin d'été (période compatible avec la biologie des espèces).
  - La taille des arbres riverains en bord de mare.
  - L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables).
- ➢ Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares d'introduire des espèces exotiques envahissantes (par exemple l'écrevisse américaine ou la renouée du Japon),

ARTICLE B.3 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé la création d'au moins deux places de stationnement par logement créé, à raison de 12.5 m² (2.5mx5m) par place de stationnement (non compris les aires de manœuvre).
Le nombre de places pourra être apprécié au-delà en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

SECTION C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A l'intérieur du périmètre concerné par le plan de prévention des risques d'inondation Val de Tours – Val de Luynes, les dispositions du PPRI en vigueur doivent être respectées.
A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

Article C.1 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C.1.1 Accès des véhicules

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à limiter au maximum la gêne et les risques pour la circulation publique.

C.1.2 Voirie

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.

C.1.3 Desserte

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit être réalisée en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette*[37] liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.

ARTICLE C.2 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

C.2.1 - Alimentation

C.2.1.1 Eau potable

- Toute construction qui le requiert doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe à proximité.

C.2.1.2 Electricité et télécommunication

- Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

C.2.2 – Assainissement

C.2.2.1 Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire.
Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

C.2.2.2 Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit en premier lieu se référer au règlement du Service Public des Eaux Pluviales en vigueur sur la métropole.

Les grands principes à respecter sont les suivants :

- Limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet.
- Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux pluviales doit se faire en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet.

[37] L'astérisque renvoi au glossaire à la fin du présent règlement

- En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, un ouvrage de rétention complémentaire pourra être nécessaire et la surverse régulée (débit maximum de 3l/s/ha) des eaux pluviales sera dirigée de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...), sinon au réseau public d'eaux pluviales, sous réserve que la parcelle soit desservie et que la capacité du réseau public le permette (pour rappel la desserte et le raccordement au réseau public des eaux pluviales n'est pas une obligation contrairement au réseau public des eaux usées). Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, etc.).

C.2.2.3 Eaux résiduaires d'activités

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

C.2.2.4 Piscines

- Les eaux de vidange du bassin doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau et après neutralisation du désinfectant.
- Les eaux de rinçage des filtres doivent être rejetées dans le réseau public de collecte des eaux usées. En application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le rejet doit être préalablement autorisé par le maire ou la personne responsable dudit réseau.

C.2.3 – Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie et la panique.

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière.
Cette zone est à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend 6 secteurs et 9 sous-secteurs :

- Un secteur **Nvp**, qui correspond à des espaces naturels situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.
  - Un sous-secteur **Nvpi**, qui correspond à des espaces naturels situés dans le périmètre du Site ¨Patrimonial remarquable et dans le Plan de Prévention des Risques Inondations Val de Loire – Val de Luynes
- Un secteur **Nsc**, qui correspond à des espaces naturels situés dans le site classé Val de Luynes
  - Un sous-secteur **Nsci**, qui correspond à des espaces naturels situés dans le site classé Val de Luynes et dans le Plan de Prévention des Risques Inondations Val de Loire – Val de Luynes. Dans ce sous-secteur les règles relatives aux articles L212accès-17 et L2124-18 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques s'appliquent également (cf. Titre 5, chapitre 3, article 5).
- Un secteur **Nf**, qui correspond à des espaces forestiers
  - Un sous-secteur Nfvp, qui correspond à des espaces forestiers situés dans le périmètre de l'AVAP
  - Un sous-secteur Nfvpi, qui correspond à des espaces forestiers situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et dans le Plan de Prévention des Risques Inondations Val de Loire – Val de Luynes
- Un secteur **Ne**, qui correspond à des secteurs d'équipements collectifs dont le SDIS et les sous-secteurs ci-dessous :
  - Un sous-secteur **Nevp**, qui comprend 2 sites distincts : le cimetière et son extension et la zone de captage d'eau sur le plateau, situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable
  - Un sous-secteur **Nevpi**, qui correspond à une petite partie du secteur d'équipements sportifs et de loisirs (site du dojo), au secteur au sud de la grange comprenant notamment le parking de l'Hôtel Dieu et pour finir au secteur de la STEP. Ils sont situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable et dans le Plan de Prévention des Risques Inondations Val de Loire – Val de Luynes
  - Un sous-secteur **Nesci**, qui correspond à la plus grande partie du secteur d'équipements sportifs et de loisirs (camping, activités ludiques …) situé dans le site classé Val de Luynes et dans le Plan de Prévention des Risques Inondations Val de Loire – Val de Luynes
- Un secteur **Nj** qui correspond à des secteurs de jardins
  - Un sous-secteur **Njvp**, qui correspond à des secteurs de jardins à préserver dans le périmètre du Site Patrimonial remarquable
  - Un sous-secteur **Njvpi**, qui correspond à des secteurs de jardins à préserver dans le périmètre du Site Patrimonial remarquable et dans le Plan de Prévention des Risques Inondations Val de Loire – Val de Luynes
  - Un sous-secteur **Njsc**, qui correspond à des secteurs de jardins à préserver dans le site classé Val de Luynes

- Un sous-secteur **Njsci**, qui correspond à des secteurs de jardins à préserver dans le site classé Val de Luynes et dans le Plan de Prévention des Risques Inondations Val de Loire – Val de Luynes

- Un secteur **Ns**, qui correspond au secteur accueillant la Société Protectrice des Animaux (SPA).

Dans les secteurs indicés « vp », les règles de l'AVAP s'appliquent en plus de celles du PLU, « livret Coteaux de Loire », « Livret Porte de ville », « Livret Domaines et fermes du plateau » et « Livret Vallée de la Bresme et vallées associées ».

Il existe des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), se reporter au règlement graphique et aux « OAP Patrimoine et requalification des espaces publics », « OAP Paysage et lisière urbaine » et « OAP Plan Paysage Val de Luynes ». Elles sont opposables aux tiers, et leurs principes doivent être respectés.

SECTION A : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

A l'intérieur du périmètre concerné par le plan de prévention des risques d'inondation Val de Tours – Val de Luynes, les dispositions du PPRI en vigueur doivent être respectées.
A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

ARTICLE A.1 et A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol **interdites** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **X**
Les occupations et utilisations du sol **autorisées sous conditions** sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : *****
Les autres occupations et utilisations du sol sont **autorisées sans conditions** particulières autres que celles prescrites dans les articles suivants. Elles sont indiquées dans le tableau de la manière suivante : **#**

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière	*	Exploitation agricole	#	Exploitation forestière
	Habitation	*	Logement	*	Hébergement
	Commerces et activités de service	X	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration
		X	Commerce de gros	X	Cinéma
		*	Hébergement hôtelier et touristique	X	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		*	Salles d'art et de spectacle	X	Equipements sportifs
		*	Autres équipements recevant du public	X	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
		X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	X	Entrepôt

A.1.1 Occupations et utilisations du sol interdites, dans l'ensemble de la zone N

Toutes constructions, installations ou utilisation du sol, autres que celles autorisées sous conditions à l'article suivant sont interdites.

A.2.1 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

A.2.1.1 Dans les secteurs et sous-secteurs N, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à ces derniers, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.
- Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU est permis vers les destinations suivantes : logement, hébergement touristique et hôtelier, restauration, équipements d'intérêt collectif et services

publics sous réserve de disposer des protections suffisantes et de l'accord du SDIS. La destination projetée ne devra pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'environnement bâti ou naturel ni avec les exploitations agricoles et forestières existants.

- Les extensions ou nouveaux bâtiments agricoles liés à une exploitation existante à la date d'approbation du PLU et les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à ces derniers, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans les limites et les conditions définies à l'article B.1.2 sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- La création, la réfection ou l'extension de locaux accessoires dans les limites et les conditions définies à l'article B.1.2 sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et que les travaux projetés ne créent pas de logement supplémentaire.
- A l'intérieur du périmètre concerné par le Plan de Prevention des Risques Inondations Val de Loire-Val de Luynes, les interdictions prévues par le règlement du PPRI doivent être respectées (Cf. PPRI en annexe du dossier de PLU).
- Toute construction, installation ou plantation n'altérant pas les vues repérées au règlement graphique. Les aménagements autorisés devront concourir à la mise en valeur de ces vues. Se référer à « l'OAP Patrimoine et requalification des espaces publics ».

A.2.1.2 Dans les secteurs et sous-secteurs Nf :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à ces derniers, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à ces derniers sous réserve que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A.2.1.3 Dans les secteurs et sous-secteurs Nj, sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

Secteurs Njvp et Njvpi

- Cf règlement de l'AVAP livret coteau de Loire.

Secteurs Njsci, sont autorisés :

- A l'intérieur du périmètre concerné par le Plan de Prevention des Risques Inondations Val de Loire-Val de Luynes, les interdictions prévues par le règlement du PPRI doivent être respectées (Cf. PPRI en annexe du dossier de PLU).
- Les locaux accessoires à condition qu'ils aient moins de 20 m² d'emprise au sol et qu'ils soient traités avec soin, en bois naturel, peint grisé naturellement ou pré-grisé, traité avec une patine chaulée ou à l'huile de lin ou brou de noix, de lames verticales, la couverture sera traitée en ardoise ou en bac acier aspect joint debout, sauf exception justifiée par l'environnement immédiat.

Secteurs Njsc :

- Seules sont autorisées les piscines non couvertes et enterrées, les locaux accessoires sont interdits.

A.2.1.4 Dans les secteurs et sous-secteurs Ne, sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- Les extensions et les remises aux normes de terrain de camping, de caravaning ou de parc résidentiel de loisirs existants avec ajout de bâtiments strictement nécessaires à leur fonctionnement (accueil, sanitaires) et les structures démontables qui leur sont directement liées.
- L'aménagement d'espaces verts, de terrains de sports ou de loisirs, et les installations à usage de loisirs, sport et tourisme et les bâtiments strictement nécessaires à leur fonctionnement (vestiaires, sanitaires, local technique).
- Les constructions, installations, travaux à condition d'être liés au fonctionnement et à la gestion des équipements existants à la date d'approbation du PLU.
- Les autres équipements collectifs recevant du public sous réserve d'être destinés à l'exercice d'activités de loisirs, pédagogiques ou touristiques sans hébergement.
- A l'intérieur du périmètre concerné par le Plan de Prevention des Risques Inondations Val de Loire-Val de Luynes, les interdictions prévues par le règlement du PPRI doivent être respectées (Cf. PPRI en annexe du dossier de PLU).

A.2.1.5 Dans le secteur Ns, sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site :

- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement de la Société Protectrice des Animaux.

SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A l'intérieur du périmètre concerné par le plan de prévention des risques d'inondation Val de Tours – Val de Luynes, les dispositions du PPRI en vigueur doivent être respectées.
A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

ARTICLE B.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

B.1.1 Intégrer dans le paysage les constructions autorisées

- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Elles doivent s'appuyer sur le cadre végétal quand il existe (lisière boisée, présence de haies, de bosquets …).
- La proportion entre volume principal et volume accessoire doit être préservé. Le bâtiment accessoire étant toujours d'un gabarit strictement inférieur à celui de la construction principale.

B.1.2 Permettre l'évolution limitée des habitations existantes

Secteurs Nsc et Nsci

- Pour l'extension de bâtiments situés en limite de servitude (Site Patrimonial Remarquable/site classé) se reporter au règlement de l'AVAP livret coteau de Loire.

Pour les autres secteurs

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants limitées à 20% maximum (limitée à 100 m²) ou 30 m² d'emprise au sol existante selon la condition la plus favorable, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les locaux accessoires doivent être implantés à une distance maximale de 15 m du bâtiment d'habitation principal et leur surface cumulée doit être inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol. Ne sont pas concernées les piscines enterrées non couvertes.

- Les extensions et les locaux accessoires devront s'inscrire au mieux dans l'enveloppe bâtie où ils prennent place.
- La hauteur maximale mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
  - 4.00 m à l'égout du toit pour les extensions des constructions à destination d'habitation. Il ne pourra être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.
  - 2.40 m à l'égout du toit pour les locaux accessoires, qui ne devront comporter qu'un seul niveau.
- Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou reconstruction de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure.

B.1.3 Dispositions particulières ou alternatives

- Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.
- En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone.

ARTICLE B.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B.2.1 Composition entre les volumes

- La proportion entre volume principal et volume accessoire doit être préservé. Le bâtiment accessoire étant toujours d'un gabarit strictement inférieur à celui de la construction principale.

B.2.2 Aspect extérieur

- Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps. Sont exclus les matériaux de remplissage (parpaing, béton brut…) non enduits, la tôle ondulée et autres matériaux de qualité insuffisante.

B.2.2.1 Pour les nouveaux bâtiments agricoles et forestiers et les extensions des bâtiments existants, veiller à leur intégration dans le paysage

- Choisir des teintes permettant de limiter l'impact visuel des volumes importants.
- En cas de bâtiment enduit choisir un ton beige ou ton pierre.
- En cas de bâtiment en bardages métalliques, choisir des couleurs sombres et mates (verts, bruns, gris) en façades et en toiture.
- Autoriser les bardages en bois en façades, avec lames verticales.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que ceux visibles depuis l'espace public recouvrent le pan entier de toiture (panneaux solaires ou panneaux solaires avec leurres) et soient traités comme un élément architectural propre : avec modules monocristallins mats, posés avec supports et croisillons de teinte ardoisée.

Ici la tôle, de couleur sombre, s'intègre dans l'environnement - © Chambre d'agriculture 41

Simulation CAUE44

Le volume de teinte claire paraît plus grand et plus proche. Il est plus facile d'atténuer l'impact des bâtiments dans le paysage en choisissant des teintes sombres ou des gris colorés.

Sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu.
- Les matériaux d'aspect brillant en toiture.
- Pour les bardages métalliques (toiture et façade), les menuiseries et ouvrages en serrurerie, le blanc pur et les teintes vives ou criardes, ainsi que les couleurs brillantes.
- Pour les enduits, le blanc pur et les teintes vives ou criardes.

B.2.2.2 Interventions sur le bâti ancien repéré

- Les travaux ou modifications portant sur les bâtiments repérés comme à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions définies dans le chapitre 2 du titre 5 du présent règlement et l'OAP Patrimoine.

B.2.2.3 Pour les bâtiments d'habitation existants, leurs possibles extensions et les locaux accessoires :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.
- La toiture est à deux pans, la pente de toit des bâtiments devra être au moins égale à 40°.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les locaux accessoires inférieurs à 20 m², à condition d'être non visibles depuis l'espace public.
- Sur les façades visibles depuis l'espace public, pour l'éclairement des combles, les lucarnes sont autorisées.
- Les matériaux de toiture autorisés sont les ardoises naturelles ou d'aspect similaire, tuiles plates, tuiles mécaniques de tons vieillis non uniforme petit moule ou d'aspect petit moule.
- La couverture des extensions doit reprendre la pente et les matériaux de celles existantes.
- La proportion entre volume principal et volume accessoire doit être préservée. Le local accessoire étant toujours d'un gabarit strictement inférieur à celui de la construction principale.
- Les locaux accessoires de plus de 20 m² doivent être traités avec soin dans le même aspect que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit…), sauf exception justifiée par l'environnement immédiat.
- Les locaux accessoires de moins de 20 m² doivent être traités avec soin, en bois naturel, peint grisé naturellement ou pré-grisé, traité avec une patine chaulée ou à l'huile de lin ou brou de noix, de lames verticales, la couverture sera traitée en ardoise ou en bac acier aspect joint debout, sauf exception justifiée par l'environnement immédiat.
- Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doivent s'harmoniser avec l'environnement :
  - Volume principal : enduit beige ou ton pierre ou bois peint de teinte beige de lames verticales,
  - Extensions ou locaux accessoires : enduit beige ou ton pierre ou bois brut ou passé au lait de chaux**,**
- Les polychromies et couleurs vives et brillantes ainsi que le blanc pur sur les façades et les huisseries sont interdits.

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que ceux visibles depuis l'espace public recouvrent le pan entier de toiture (panneaux solaires ou panneaux solaires avec leurres) et soient traités comme un élément architectural propre : avec modules monocristallins mats, posés avec supports et croisillons de teinte ardoisée.
- Les panneaux photovoltaïques au sol ne seront pas visibles depuis l'espace public.

B.2.2.4 Clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière,

- Les clôtures qui accompagnent des constructions, si elles sont en contact direct avec l'espace agricole ou naturel seront constituées d'une haie arbustive composée d'au moins 6 essences locales, doublée ou non d'un grillage à maille souple de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

Sont interdits :

- Les clôtures* non perméables, pour permettre la libre circulation de la petite faune.

B.2.3 Interventions sur éléments paysagers repérés au titre du L.151-19 et du L.151-23 du Code de l'urbanisme

B.2.3.1 Les arbres et alignements d'arbres

- Ils doivent être conservés, à l'exception des cas suivants :
- Sont soumis à déclaration préalable :
  - L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire ou son implantation représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence.

B.2.3.2 Les haies

- Elles doivent être conservées, cependant :
- Sont autorisés, sans déclaration préalable :
  - Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement.
  - Les tailles ou coupes d'entretien.
  - L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards.
  - Les travaux d'utilité publique ou les opérations d'aménagement foncier.
  - Les tailles et arrachages dues à des questions de sécurité routière (visibilité par exemple) sur décision administrative.
- Sont soumis à déclaration préalable :
  - L'élargissement d'un accès nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (qui pourra être permise dans la limite maximale de 10 m).
  - L'arrachage pour l'extension d'un bâtiment d'exploitation existant sous réserve qu'il n'y ait aucune autre possibilité et que soit compensée, lors de la réalisation des travaux, la haie. La nouvelle haie devra être de la même longueur et si possible de la même orientation que celle arrachée. La replantation devra avoir lieu dans l'environnement immédiat de l'extension créée.
  - La réduction partielle d'une haie pour la création d'un accès indispensable à une parcelle, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux paysagers du site.
- Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

B.2.3.3 Les vergers familiaux et bosquets

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer (partiellement ou totalement) l'élément identifié au règlement graphique sont dispensés de déclaration préalable, il s'agit notamment de coupes d'entretien et d'exploitation.
- Les éléments identifiés au règlement graphique, après autorisation, peuvent être supprimé et replanté à hauteur de 80 % minimum, si l'arrachage complet intervient dans le cadre de l'exploitation du dit verger ou bosquet.

- La suppression totale du verger peut intervenir pour des raisons sanitaires (éradication d'une maladie) sous décision d'une autorité compétente, dans ce cas il sera replanté un autre type d'arbre en verger.

B.2.3.4 Les parcs et jardins

- Tous les éléments de composition du parc formant son intégrité et son identité construite seront préservés et mis en valeur en cohérence avec le bâti.
- Tous les éléments de composition du parc formant son intégrité et son identité paysagère (allées, allées plantées, chemins, perspectives, bosquets, massifs …) seront conservés).
- Les arbres au sein du parc seront préservés et entretenus sauf dans les cas d'abattage autorisé.
- Les extensions et les locaux accessoires dans la mesure où les vues sur le jardin depuis l'espace public sont préservées.

B.2.3.5 Les mares

- Toutes les mares identifiées ou non au plan de zonage doivent être conservées, elles ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalités ;
- Sont autorisés, sans déclaration préalable :
  - Le curage et l'enlèvement de la végétation en surnombre effectués en fin d'été (période compatible avec la biologie des espèces).
  - La taille des arbres riverains en bord de mare.
  - L'aménagement de zones d'abreuvement pour les animaux (ceux-ci doivent être légers et démontables).
- Il est interdit pour des raisons de préservation de la biodiversité des mares d'introduire des espèces exotiques envahissantes (par exemple l'écrevisse américaine ou la renouée du Japon),

Il est vivement déconseillé de procéder à un empoissonnement (hors mares destinées à une activité de pêche de loisirs).

ARTICLE B.3 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et de l'activité doit être assuré en dehors des voies* ouvertes à la circulation publique.
Il sera demandé la création d'au moins deux places de stationnement par logement créé, à raison de 12.5 m² (2.5mx5m) par place de stationnement (non compris aire de manœuvre).
Le nombre de places pourra être apprécié au-delà en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

SECTION C – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A l'intérieur du périmètre concerné par le plan de prévention des risques d'inondation Val de Tours – Val de Luynes, les dispositions du PPRI en vigueur doivent être respectées.
A l'intérieur du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, les dispositions de l'AVAP doivent être respectées.

Article C.1 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

C.1.1 Accès des véhicules

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à limiter au maximum la gêne et les risques pour la circulation publique.

C.1.2 Voirie

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.

C.1.3 Desserte

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit être réalisée en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.

ARTICLE C.2 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

C.2.1 Alimentation en eau potable

- Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe à proximité.

C.2.2 Assainissement

C.2.2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire.
- Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

C.2.2.2 Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit en premier lieu se référer au règlement du Service Public des Eaux Pluviales en vigueur sur la métropole.

Les grands principes à respecter sont les suivants :

- Limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet.
- Les aménagements réalisés ne doivent en aucun cas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux pluviales doit se faire en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet
- En cas d'impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, un ouvrage de rétention complémentaire pourra être nécessaire et la surverse régulée (débit maximum de 3l/s/ha) des eaux pluviales sera dirigée de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...), sinon au réseau public d'eaux pluviales, sous réserve que la parcelle soit desservie et que la capacité du réseau public le permette (pour rappel la desserte et le raccordement au réseau public des eaux pluviales n'est pas une obligation contrairement au réseau public des eaux usées). Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, etc.).

C.2.2.3 Piscines

- Les eaux de vidange du bassin doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales après autorisation du gestionnaire de réseau et après neutralisation du désinfectant.
- Les eaux de rinçage des filtres doivent être rejetées dans le réseau public de collecte des eaux usées. En application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le rejet doit être préalablement autorisé par le maire ou la personne responsable dudit réseau.

C.2.3 Réseaux divers

- Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

C.2.4 Défense incendie

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie et la panique.

TITRE 5 :
DISPOSITIONS PRECISANT DES ELEMENTS PARTICULIERS DU REGLEMENT DES DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE 1 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Mode d'emploi
Si votre terrain est touché par un emplacement réservé pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert :

- vous repérez, sur les plans, le numéro de référence de cette réserve,
- vous recherchez dans le tableau ci-après cette référence,
- ce tableau vous fournit la désignation de l'opération projetée sur cette réserve, sa surface et la collectivité ou le service public destinataire.

NUMERO DE L'ER	**DESIGNATION DES OPERATIONS**	**BÉNÉFICIAIRE**	**SURFACE (en m2)**
1	Aménagement d'une liaison douce « tour de ville » en limite avec le site classé (Cf. OAP Paysage)	Commune	1326
2			5176
3			3102
4			4830
5			521
6	Acquisition des Granges en vue de la création d'un pôle de Tourisme	Commune	3446
7	Section de voirie (rue du Grand verger/rue du Clos Mignot)	Commune	299
8	Section de voirie (rue du Grand verger/rue du Clos Mignot) à partir de la RD 6	Commune	412
9	Section de voirie RD 6 / VC 11	Commune	978
10	Aménagement du carrefour rue de l'Aqueduc et avenue du Château	Commune	172
11	Section de voirie (rue des Prés / allée du Petit Verger)	Commune	175
12	Accès à la zone 1AU « La Barbinière »	Commune	77
13	Stationnement paysager/valorisation et accès au belvédère	Commune	6872
14	Extension du Dojo	Commune	1795

CHAPITRE 2 – BATIMENTS REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficient, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, d'une mesure de protection particulière.

Il s'agit :

- Des ensembles liés au trafic de La Loire (commerce, poste) et à l'histoire de la batellerie
- Du patrimoine vernaculaire de la Varenne, directement lié à la protection par les levées et à la mise en culture (les différentes granges)
- Des ensembles vernaculaires, mémoire du façonnage du paysage par l'homme et d'une économie liée au territoire
- Des domaines aristocratiques, directement liés à la prise de puissance du Duc de Luynes, à l'enrichissement de la ville et à l'arrivée de la Renaissance en Val de Loire.

Tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable.
De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou dans le cas de mise en péril des personnes et des biens.
- En cas d'intervention sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- Pourront être refusés les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- Les capteurs solaires sont autorisés sur les bâtiments d'intérêts (interdits sur les remarquables) sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public et dans les vues repérées. Ils devront recouvrir le pan entier de toiture (panneaux solaires ou panneaux solaires avec leurres) et être traités comme un élément architectural propre : avec modules monocristallins mats, posés avec supports et croisillons de teinte ardoisée ;
- Les panneaux photovoltaïques au sol ne seront pas visibles depuis l'espace public ;

Pour ces bâtiments se reporter également à l'OAP Patrimoine et requalification des espaces publics.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de LUYNES.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1° Rappel concernant les clôtures* :

L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable.

2° Adaptations mineures, article L.152-4 du code de l'urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme :
L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
1° La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite à un logement existant.
L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE 3 : ALEAS D'ARGILES

Sont regroupés sous cette appellation les sols fins de types argileux ; argiles, marnes, glaises ou limons se caractérisant par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment. Leur volume varie selon leur teneur en eau ; lors de périodes d'assèchement, ils se rétractent et lorsqu'il y a apport d'eau, ces sols « gonflent ».

Dans le cas de constructions envisagées, des précautions sont à prendre car les constructions bâties sur ce type de terrain peuvent être soumises à des mouvements différentiels entraînant des fissures.
Les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (cf. article 1792 du code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences.

A titre d'information :
Une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée. Cette dernière permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions.

Les objectifs d'une telle étude sont :
- Reconnaissance de la nature du sol ;
- Caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles ;
- Vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

L'étude géotechnique spécifiée devra être conforme à la norme en vigueur et pourra comporter les missions suivantes :
- mission G1 : étude d'avant-projet ;
- mission G2 : étude de projet ;
- mission G3 : étude et suivi d'exécution.

Recommandations pour les constructions, il est judicieux :

- De réaliser des fondations appropriées (fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'ancrage de 0.80 à 1.20 m en fonction de la sensibilité du sol, assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente, éviter les sous-sols* partiels, préférer les radiers ou les planchers* porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein).
- De consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés (prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs, prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables).
- D'éviter les variations localisées d'humidité (éviter les infiltrations d'eaux pluviales* à proximité des fondations, assurer l'étanchéité des canalisations enterrées, éviter les pompages à usage domestique, envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane,)).
- De prendre des précautions lors de la plantation d'arbres (éviter les arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines, procéder à l'élagage régulier des plantations existantes).

ARTICLE 4 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDABILITE VAL DE LOIRE – VAL DE LUYNES

La commune de LUYNES est dans le périmètre du PPRI Val de Loire – Val de Luynes approuvé par arrêté Préfectoral le 18 juillet 2016.
Conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme, le dossier complet est annexé en servitude du PLU.

ARTICLE 5 : LIT ENDIGUE DE LA LOIRE

Concernant la Loire moyenne en Indre-et-Loire, le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) règlemente dans ses articles L.2124-17 et L.2124-18 l'occupation des terrains compris entre les digues et le fleuve, sur les digues et levées, ou sur les îles et dans une bande de 19,50m en arrière de la digue côté val :
« Aucune plantation ou accrue n'est tolérée sur les terrains compris entre les cours d'eau et les digues et levées ou sur les îles, sans autorisation. (Art L2124-17)
L'édification de toute construction est interdite sur les terrains compris entre les digues et la rivière, sur les digues et levées, ou sur les îles.
Du côté du val, les ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés à moins de 19,50 mètres du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale. L'autorisation prescrit les mesures nécessaires pour assurer, en toutes circonstances, la sécurité des biens et des personnes, l'accès aux ouvrages de protection, leur entretien ou leur fonctionnement. »

ARTICLE 6 : PRESENCE D'OUVRAGES GRT gaz

La commune de LUYNES est impactée par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel sous pression, exploités par la société GRT gaz.
Nom de la canalisation « DN 150-1988-FONDETTES TOURS-OUEST LANGEAIS » et installation annexe « POSTE DE LUYNES »
Se référer au plan des servitudes d'utilité publique pour leur localisation.
« Sont admis dans l'ensemble des zones, secteurs et sous-secteurs impactés sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »
En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du code de l'environnement, le maire doit informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone SUP1.

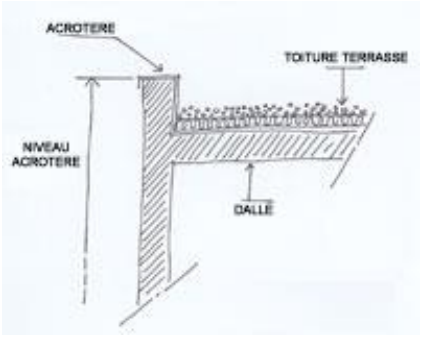
GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou de terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).
Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Chapitre 4 – Glossaire

Abords : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

Accès : Correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

Acrotère : Elément de façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.



Affouillement : Action de creuser le sol.

Alignement : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Bardage : Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

Camping (Habitations Légères de Loisirs, camping-car, caravanes, mobil-home/bungalow) : Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Carrière / gravière : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

Clôture : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

Construction : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

Construction principale : C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même destination.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

Eaux usées : Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple). L'assainissement de la ville est de type séparatif.

Egout du toit : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

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

Enduit : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

Energies renouvelables : (EnR en abrégé) sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune (marée), la Terre (énergie géothermique) et le Vent (énergie éolienne).

Espaces boisés classés : Le classement en espaces boisés classés ou EBC est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou péri-urbain. Selon l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension : C'est un ajout à une construction existante qui ne peut en aucun cas représenter une surface supérieure à la construction d'origine. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension communique avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment.

Faîtage : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Gabarit : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

Habitat individuel : Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle et généralement situé sur une seule unité foncière.

Limites séparatives / limites parcellaires : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).
On distingue :
▪ les limites latérales situées entre deux propriétés,
▪ les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

Locaux accessoires / Annexes : On considère comme local accessoire à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'une piscine ...

Matériaux perméables : Matériaux permettant l'absorption et/ou l'évacuation des eaux

Niveau : Étages constituant un ensemble construit, est compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 2 niveaux = R + 1 étage. Un niveau est compté pour 3 mètres.

Panneaux solaires avec leurres : panneaux solaires accompagné de dispositifs destinés à les intégrer dans la couverture

Personne à Mobilité Réduite (PMR) : Toutes personnes ayant des difficultés pour se déplacer, telles que par exemple : personnes souffrant de handicaps sensoriels, intellectuels, les passagers en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes portant des bagages lourds, personnes âgées, femmes enceintes, parents avec enfants (y compris enfant en poussette). Définition utilisée au niveau internationale validée au niveau européen par le Parlement européen en date du 14 février 2001. (*source : CERTU*)

Pleine terre : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :
▪ son revêtement est perméable ;
▪ sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées* ou pluviales*).
Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Retrait : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement à la limite séparative.

Sol ou terrain naturel : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

Sous-sol : Étage de locaux situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

Terrain d'assiette : Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

Voie / Voirie de circulation : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. Article R110-2 du code de la route.
Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

Voie ouverte au public : S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs : S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions et schémas explicatifs du glossaire.