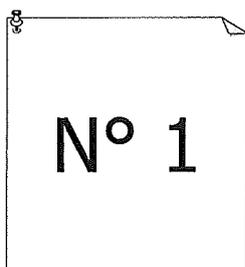


COMMUNE DE MONTOIRE SUR LE LOIR

PLAN LOCAL D'URBANISME

(approuvé le 11/04/2006, modifié le 23/06/2008)

Modification n° 2



RAPPORT DE PRÉSENTATION

REÇU LE

25 JUIL. 2012

à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal

en date du 23 JUIL. 2012

approuvant la modification n°2 du
PLU.

Le Maire,



Pierre ROGER

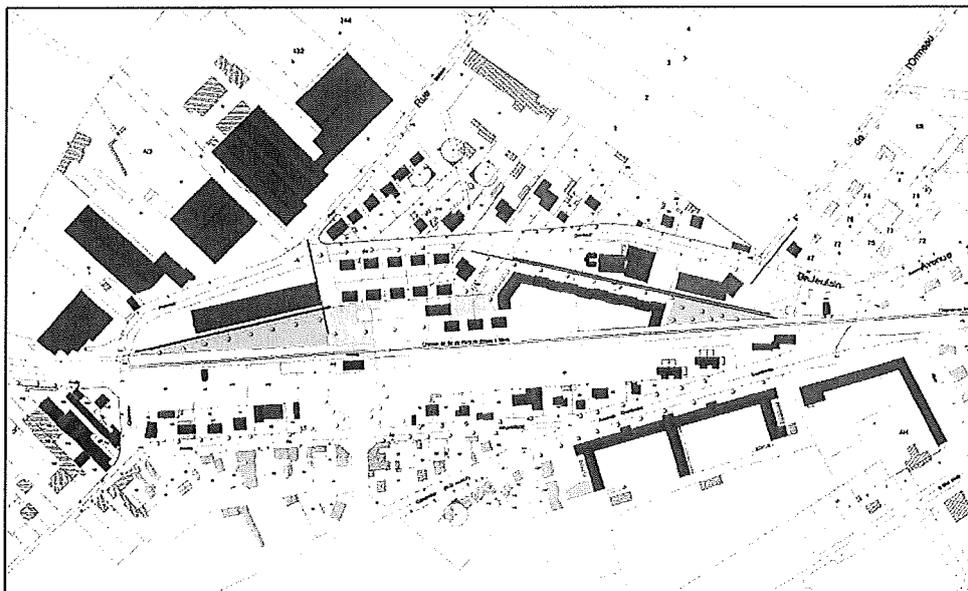
urban-ism

9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL
Téléphone : 02 47 95 57 06
Télécopie : 02 47 95 57 16
Courriel : contact@urban-ism.fr

La commune de MONTOIRE SUR LE LOIR est aujourd'hui propriétaire d'une partie du foncier au sein du secteur concerné par l'orientation d'aménagement du secteur Gare et poursuit les négociations avec Réseau Ferré de France (RFF) pour acquérir le foncier qui ne lui appartient pas encore au Nord de la voie ferrée.

Elle a également mandaté un cabinet d'architectes local (Archi.etc) pour élaborer un programme à l'échelle du site et proposer des scénarii d'aménagement (travail présenté au printemps 2011).

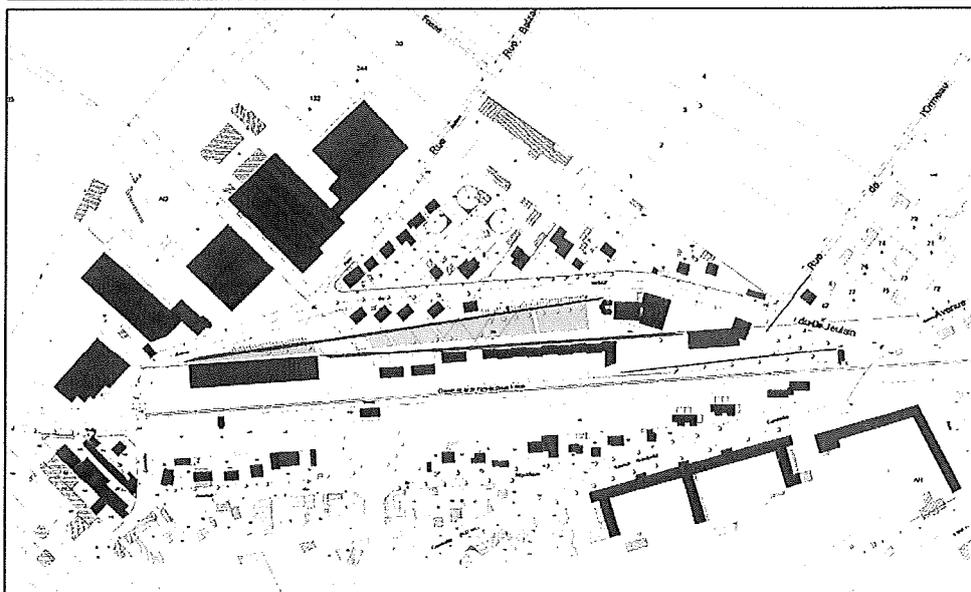
Scénario A - Schéma



Aménagement du quartier de la Gare
à Montoire-sur-le-Loir (41 800)

Archi.etc Avril 2011

Scénario B - Schéma



Aménagement du quartier de la Gare
à Montoire-sur-le-Loir (41 800)

Archi.etc Avril 2011

3. Modification du règlement de la zone 1AU

⇒ Article 1AU 2 occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, 2.2 dispositions complémentaires applicables aux secteurs 1AUb, 1AUb1, 1AUb2 et 1AUb3

- ▶ La modification n° 2 modifie ces dispositions complémentaires qui conditionnaient l'implantation d'activités d'enseignement, sportives et de loisirs, culturelles, artisanales, commerciales et de services, de sécurité et de santé publique au fait qu'elles soient liées aux opérations d'habitat et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, ce qui n'est pas le cas d'un hôtel.

⇒ Article 1AU 10 hauteur maximale des constructions, 10.3 dispositions applicables au secteur 1AUb2 et 10.4 dispositions applicables au secteur 1AUb3

- ▶ La modification n° 2 complète les règles uniquement exprimées à l'égout du toit, qui ne sont guère appropriées dans le cas de toitures-terrasses, surtout lorsque le niveau de l'égout n'est pas renseigné (ce qui est le cas par exemple du permis de construire de l'hôtel) ; la règle est par conséquent complétée de la manière suivante :

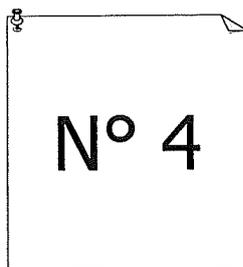
- au sein du secteur 1AUb2 : 8 m à l'égout du toit ou 8,50 m à l'acrotère,
- au sein du secteur 1AUb3 : 12 m à l'égout du toit ou 12,50 m à l'acrotère.

COMMUNE DE MONTOIRE SUR LE LOIR

PLAN LOCAL D'URBANISME

(approuvé le 11/04/2006, modifié le 23/06/2008)

Modification n° 2



RÈGLEMENT

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ZONE 1AU

REÇU LE

25 JUL. 2012

à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal

en date du 23 JUL. 2012

approuvant la modification n°2 du
PLU.

Le Maire,



Pierre ROGER



urban
ISM

9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL
Téléphone : 02 47 95 57 06
Télécopie : 02 47 95 57 16
Courriel : contact@urban-ism.fr

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des divers équipements autorisés.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale à partir du sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUb, 1AUb1 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m au faîtage pour les constructions à usage d'activité ;
- 4 m à l'égout du toit pour les autres constructions.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

10.3 Dispositions particulières applicables au secteur 1AUb2 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m à l'égout du toit ou 8,50 m à acrotère.

10.4 Dispositions particulières applicables au secteur 1AUb3 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m à l'égout du toit ou 12,50 m à acrotère.

10.5 Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUd, 1AUe, 1AUy :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m au faîtage.

10.6 Dispositions particulières applicables au secteur 1AUf :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m au faîtage.

10.7 Exception :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.).

ZONE 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et cohérente avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et d'urbanisme.
- Soit dans le cadre d'une Z.A.C.
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement.

Elle comprend les secteurs:

- 1AUb à destination d'opération à vocation principale d'habitat ;
 - 1AUb1 admettant une faible emprise au sol
 - 1AUb2 autorisant des hauteurs jusqu'à 8m à l'égout du toit
 - 1AUb3 autorisant des hauteurs jusqu'à 12m à l'égout du toit
- 1AUe à destination d'activités commerciales, et de services, ;
- 1AUd à destination d'équipements collectifs de santé publique,
- 1AUf à destination d'activités tertiaires et de services
- 1AUy à destination d'activités industrielles.

67

Elle est soumise au régime des zones 1AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement.

Son urbanisation doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le P.A.D.D. et le règlement.

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, elle peut être urbanisée, site par site :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, prévus par le P.A.D.D.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU 2.

Dans les secteurs situés à proximité des zones inondables définies au PPRI, les constructions sur sous-sol sont interdites.

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Modification n°1 du P.L.U

1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations, phasables en une ou plusieurs tranches le cas échéant, sous condition :

- Que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- Qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.
- Que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- Que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

L'aménagement, la restauration ou l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que la surface au sol de l'extension n'excède pas 30 % de la surface au sol originelle.

68

La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les démolitions, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2.2 Dispositions complémentaires applicables aux secteurs 1AUb, 1AUb1, 1AUb2 et 1AUb3 :

Sont admis sous condition :

- Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'habitat,
- Les activités d'enseignement, sportives et de loisirs, culturelles, artisanales, commerciales et de services, de sécurité et de santé publique, à condition :
 - Qu'elles soient liées aux opérations d'habitat
 - Que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

- o Et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des divers équipements autorisés.

2.3 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUd:

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUd :

- Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est les équipements collectifs de santé publique, à condition que :
 - o une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée,
 - o Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone
 - o La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future
 - o L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation

2.4 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUe:

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUe :

- Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'activité commerciale, de services à condition que :
 - o Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
 - o La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
 - o L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

69

Le long de la RD 917 :

- Les surfaces d'exposition à l'air libre pour la vente de matériels ou de matériaux, ainsi que les aires de stationnement ne sont admises dans les marges de recul définies à l'article 6 du présent règlement, qu'aux conditions suivantes ;
 - o Elle doivent faire l'objet d'un traitement de « mise en scène » destiné à mettre en valeur les produits présentés, tout en garantissant une présentation soignée de l'ensemble, en rapport avec le traitement souhaité dans les marges de recul ;
 - o Cette « mise en scène » devra faire l'objet d'une note particulière jointe à la demande de permis de construire et permettant d'en visualiser les effets et d'en comprendre le traitement ;

- o En aucun cas, les surfaces d'exposition ne devront excéder 40% de la surface de la marge de recul de l'unité foncière considérée.

2.5 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUf :

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUf :

- o Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'activité tertiaire et de services, d'hôtellerie et de restauration, à condition que :
 - o Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
 - o La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
 - o L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

Le long de la RD 917 :

- o Les surfaces d'exposition à l'air libre pour la vente de matériels ou de matériaux, ainsi que les aires de stationnement ne sont admises dans les marges de recul définies à l'article 6 du présent règlement, qu'aux conditions suivantes ;
 - o Elle doivent faire l'objet d'un traitement de « mise en scène » destiné à mettre en valeur les produits présentés, tout en garantissant une présentation soignée de l'ensemble, en rapport avec le traitement souhaité dans les marges de recul ;
 - o Cette « mise en scène » devra faire l'objet d'une note particulière jointe à la demande de permis de construire et permettant d'en visualiser les effets et d'en comprendre le traitement ;
 - o En aucun cas, les surfaces d'exposition ne devront excéder 40% de la surface de la marge de recul de l'unité foncière considérée.

70

2.6 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUy :

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUy :

- o Les opérations dont l'affectation dominante est l'activité industrielle, artisanale.
- o Les installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19.07 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2.7 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre le bruit de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Avant toute construction et aménagement, il est recommandé aux propriétaires de vérifier que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée et d'effectuer une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation, de ravinement et de retrait-gonflement des argiles ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte de ce risque.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter une emprise minimale de 4 mètres et doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter une emprise minimale de 8 mètres et des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Dans le secteur 1AUf, la voie principale devra assurer la jonction entre les points 1 et 2 portés au plan

Dans le secteur 1AUb1, la voie principale devra assurer la jonction entre les points 3 et 4 portés au plan

72

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place. L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

73

ARTICLE 1 AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Définition

Ce recul s'applique en bordure des voies existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique aux constructions à édifier en bordure des voies privées, la limite latérale de celle-ci étant prise comme alignement. A défaut, ce dernier est fixé à 4 mètres de l'axe.

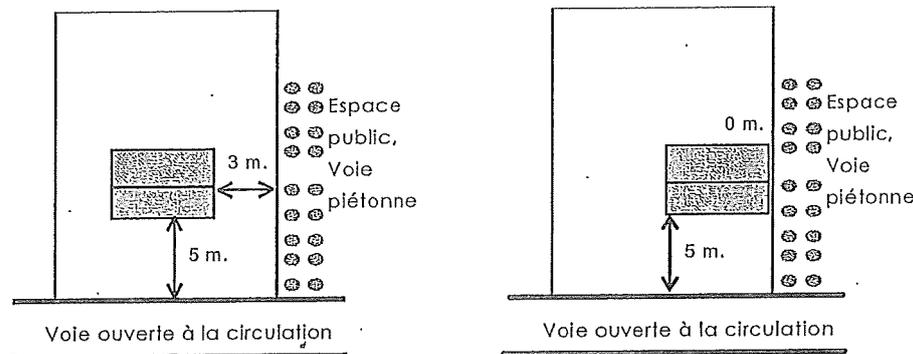
Le recul doit être compté depuis le parement extérieur des murs (à l'exclusion des débordements de toiture) et s'il y a balcon, perron, loggia, ou autres semblables saillies, depuis leur limite extérieure.

Toute construction doit être implantée en dehors des zones non aedificandi figurant aux documents graphiques.

6.2 Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUb, 1AUb1, 1AUb2 et 1AUb3 :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance minimale de 5 mètres,
- par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes : à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.



Exceptions :

Ces dispositions ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation ainsi choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

74

6.2 Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUd, 1AUe, 1AUf et 1AUy :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

6.3 Recul par rapport au domaine public ferroviaire:

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

7.1 Définitions

La Lettre **L** représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché. Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des loggias, balcons, perrons ou autres semblables saillies (à l'exclusion des débordements de toiture peu importants).

La lettre **H** représente la hauteur du bâtiment à construire, mesurée à partir du sol naturel initial. Les pointes de pignon et les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, ne sont pas prises en compte.

7.2 Dispositions particulières dans le secteur 1AUb, 1AUb2 et 1AUb3 :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à $H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3 Dispositions particulières dans le secteur 1AUb1 :

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à $H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

75

7.4 Dispositions particulières dans les secteurs 1AUd, 1AUe, 1AUf et 1AUy

Par rapport aux limites séparatives en bordure des zones d'habitation et des zones naturelles et agricoles :

- pour les bâtiments à usage industriel : $L = 10$ m. Cette distance peut être ramenée à 5 m, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- Pour les autres bâtiments : $L = 5$ m

Par rapport aux limites séparatives à l'intérieur des zones 1AUd, 1AUe, 1AUf et 1AUy :

- pour les bâtiments à usage industriel : $L = 5$ m. Cette distance peut être ramenée à 5 m, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

7.5 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions applicables aux secteurs 1AUb, 1AUbz, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUy

Non réglementé.

9.2 Dispositions applicables au secteur 1AUb1

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

9.3 Dispositions applicables au secteur 1AUf

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les installations et équipements techniques liés aux divers réseaux.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale à partir du sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUb, 1AUb1, 1AUb2, 1AUb3

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m au faitage pour les constructions à usage d'habitation
- 4 m à l'égout du toit pour les autres constructions

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé, soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

10.3 Dispositions applicables au secteur 1AUb2 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m à l'égout du toit

10.4 Dispositions applicables au secteur 1AUb3 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m à l'égout du toit

10.5 Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUd, 1AUe, 1AUy :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m au faîtage

10.6 Dispositions particulières applicables au secteur 1AUf :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m au faîtage

10.7 Exception :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.).

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à 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.

11.2 Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

La constitution de levées de terre aux abords de la construction est tolérée, à condition que la pente n'excède pas 15%.

Les sous-sols enterrés sont interdits de part et d'autre de la rue de Villeneuve. Ailleurs, lorsque la réalisation de sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel pris au point le plus bas à l'emplacement de la construction.

11.3 Toitures

a. Pentes

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Les toits doivent être à deux pans avec pente comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;

- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- Les constructions présentant une architecture innovante sous réserve de la mise en œuvre de matériaux nobles (petite tuile plate de terre cuite ou ardoise, cuivre, zinc, ...) et de la recherche d'une prise en compte de l'harmonie des lieux.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, d'équipements et d'installations collectives, d'activités :

- Des pentes inférieures peuvent être admises.

b - Couverture

Pour les constructions à usage d'habitation :

Elle doit être réalisée en ardoise naturelle ou en petites tuiles plates de pays de couleur patinée respectant la densité minimum de 27/m². La tuile à emboîtement respectant la densité minimum de 22/m² peut être admise.

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, d'équipements et d'installations collectives, d'activités :

L'ardoise naturelle ou tuiles plates de couleur patinée ou matériaux présentant la même teinte et le même aspect. 78

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Pour les constructions présentant une architecture innovante, la couverture du toit est libre, sous réserve de faire appel à des matériaux de qualité s'intégrant dans les lieux et paysages environnants.

Sont interdits :

- les bardages métalliques non teintés,
- le carton bitumé,
- le fibro-ciment non teinté,
- les tôles ondulées.

11.4 Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les façades principales, visibles depuis l'espace public, du type chalet de montagne ou chalet basque, sont interdites.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

11.5 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles seront de préférence constituées d'une haie vive d'essences locales mélangées, doublées le cas échéant d'un grillage de ton vert foncé posé sur piquets métalliques de même couleur.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il peut être demandé au constructeur, au titre de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, une participation instituée par délibération du Conseil municipal.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Chaque parcelle doit être plantée à raison de 1 arbre d'essence locale pour 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

13.2 Dispositions particulières dans le secteur 1AUf

Le traitement paysager dans la marge de recul définie le long de la RD 917 doit être réalisé sous la forme de plantations aléatoires d'arbustes et de massifs, implantés sur une surface engazonnée.

79

13.3 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.