

Règlement - pièce écrite

PIECE N°4.a

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Cheillé



SARL URBAN'ism
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL

tél. : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
courriel : contact@urban-ism.fr

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 14 janvier 2014 approuvant le PLU.

Le Maire,
Jean-Serge HURTEVENT

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

(Extrait du rapport de présentation)

Caractère de la zone UA

Identification :

La zone UA correspond aux espaces urbanisés anciens :

- du bourg de Cheillé groupé autour de l'église,
- du faubourg de la Chapelle-Saint-Blaise, au débouché du pont sur l'Indre en provenance d'Azay-le-Rideau.

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat dans laquelle on trouve aussi des commerces, services et équipements ainsi que des activités artisanales.

Cette zone est suffisamment équipée pour permettre de desservir les constructions à implanter.

La partie basse du faubourg de la Chapelle-Saint-Blaise est exposée aux crues de l'Indre ; au sein du secteur inondable, les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation de la vallée de l'Indre s'imposent aux règles du PLU.

En outre, la présence de cavités souterraines ainsi que le caractère plus ou moins argileux des sols exposent la commune à des risques de mouvements de terrain ; afin de les prévenir, il est fortement conseillé d'effectuer avant toute construction une étude préalable du sol permettant de prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol.

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité faible - 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1^{er} mai 2011 devront s'y soumettre.

Destination :

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le respect de l'environnement.
- Promouvoir une forme urbaine et une typologie du bâti s'harmonisant avec l'habitat existant.
- Permettre l'évolution des constructions existantes quelle que soit leur nature, sous réserve de ne pas porter atteinte au site.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions et installations à usage industriel,
- le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes,
- l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques,
- le stockage de véhicules usagés, de ferrailles, et matériaux de démolition ou de récupération,
- les carrières et extractions de matériaux.

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

I. Rappels :

- 1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et notamment à ce titre tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.
- 2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

II. Expression de la règle :

Sous réserve :

- ***dans l'ensemble de la zone :***
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,
- ***dans la zone inondable délimitée aux documents graphiques :***
 - de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation de la vallée de l'Indre,

Sont admis dans la zone UA tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA 1.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

2 - Desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre :

- la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum,
- les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, lorsqu'il n'est pas prévu un point de collecte à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE UA 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation produisant des eaux usées.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les excédents d'eau pourront être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves, sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Eaux de piscine :

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux divers (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

4 - Déchets :

Pour les voies nouvelles en impasse d'une longueur ne dépassant pas 100 mètres, un point de collecte mutualisé sera aménagé à l'entrée de l'impasse, afin que la collecte s'effectue sur le réseau principal.

ARTICLE UA 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article s'appliquent même aux terrains ou lots issus d'un lotissement ou de division foncière.

Expression de la règle :

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, ou présenter au moins 4 mètres de façade de la construction à l'alignement de la voie.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou un mur de clôture ancien d'une hauteur minimale de 1,50 mètre qui assure déjà la continuité visuelle de la rue ;
- dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même pétitionnaire, ou de la réalisation d'un équipement public, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les deux parcelles voisines.

Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UA 7

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de cet article s'appliquent même aux terrains ou lots issus d'un lotissement ou de division foncière.

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

Exceptions :

Les constructions peuvent ne pas respecter les règles précédentes, en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes parallèlement à la limite séparative, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, être différente des dispositions énoncées ci-avant.

ARTICLE UA 8 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égoût de la toiture ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égoût de toiture ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage. Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exception :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

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

1. Généralités

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains.

Les dispositions 2. Façades et 3. Toitures s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

L'installation de panneaux solaires photovoltaïques doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent, ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, station de relevage, pylône, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret ..., les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2. Façades

2.1 Aspect

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (béton cellulaire, briques creuses, parpaings, ...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, enduits à la chaux ...) ne doivent pas recevoir de mise en peinture ; les façades en tuffeau ne doivent pas être dissimulées derrière un bardage.

Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches ...) doivent être restaurées en respectant leur intégrité. En outre, les enduits doivent affleurer les éléments d'encadrement, les surépaisseurs sont interdites.

Le ton et la mise en œuvre des enduits doivent respecter la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (finition brossée ou talochée) ; les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les bardages d'aspect bois sont autorisés pour l'extension de constructions existantes, pour les constructions d'annexes à l'habitation (garage, abri de jardin ...) ainsi que pour les autres constructions neuves en association avec d'autres matériaux permettant de conserver une dominante minérale à la construction, sous réserve qu'ils conservent la teinte du bois naturel, ou qu'ils soient de teinte foncée sobre ou dans une teinte rappelant celle des enduits traditionnels (finition chaulée puis brossée) ; les bardages bois ne devront en aucun cas être vernis ou lasurés.

2.2 Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment.

Les travaux portant sur des édifices anciens (construits avant 1945) représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent respecter l'ordonnancement des façades :

- sauf à démontrer l'impossibilité technique, la forme et la dimension des ouvertures visibles depuis le domaine public doivent être conservées ; en cas de besoin, l'augmentation du niveau d'éclairage naturel est autorisée par création d'ouvertures nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes ;
- les menuiseries sont colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons plus soutenus que celui des enduits (gris clair, gris vert, gris bleu, gris beige, gris moyen, gris anthracite ou bleu-gris foncé, vert, rouge sang de bœuf, ...) ; elles ne seront ni peintes en blanc pur, ni vernies, ni laissées dans un ton naturel ;
- les portes (entrée, garage) pourront être d'une teinte plus soutenue que les menuiseries ;
- en cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

3. Toitures

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

3.1 Annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² :

Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. En outre, la couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé ...).

3.2 Autres constructions :

3.2.1 Cas de formes architecturales d'expression contemporaine :

La mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...) est autorisée. Cette ouverture à la modernité est également admise dans le cas d'extension d'une construction traditionnelle quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

3.2.2 Cas de formes architecturales d'expression traditionnelle s'inspirant de la morphologie du bâti ancien :

Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50°, des pentes plus faibles étant autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis ... ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment dont la pente de toiture est inférieure à 35°. Les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 12 m² et attenantes à une construction ou implantées sur une limite séparative peuvent être à un seul pan.

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle de format maximum 32 cm / 22 cm, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects (forme et couleur).

Néanmoins, dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

En outre, pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation, les toitures peuvent être couvertes en bardage métallique d'aspect mat et de teinte ardoise.

4. Lucarnes, châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques

Lucarnes et châssis de toiture :

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, il est recommandé que la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques participe de la création d'un usage (création d'un auvent, d'une marquise ...) ou de la composition architecturale du bâtiment.

Pour les constructions existantes, il est recommandé la discrétion par une implantation privilégiée sur les toitures secondaires ou sur les dépendances plutôt que sur les toitures principales, avec une implantation en partie basse. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être encastrés dans le plan de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

5. Vérandas et abris de piscine

Définition :

Une véranda est une galerie couverte en construction légère fermée par des vitres rapportée en saillie le long d'une façade.

Expression de la règle :

La véranda doit s'inspirer de la volumétrie du bâti traditionnel ; les vérandas et abris de piscine doivent être implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le volume de la construction principale.

6. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leurs proportions.

Si une clôture sur voie est édifiée :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

La clôture doit être constituée par un mur plein droit ou par un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre au maximum, surmonté d'une grille ou d'un grillage, de teinte galvanisé ou vert, sur piquets métalliques fins. L'aspect et la couleur du mur doit rester en harmonie avec la construction principale. Les clôtures végétales sont également admises.

Si une clôture en limite séparative est édifiée :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. L'emploi de plaques de béton moulé est limité à un soubassement de 0,50 mètre.

ARTICLE UA 12

REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13

ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres et plantations :

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes. Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être paysagés.

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences locales mixtes (à l'exception des haies monospécifiques de charmille ou aubépine qui sont autorisées).

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges, ...).

2 - Espaces boisés classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu' « espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

3 - Éléments de paysage à protéger :

Les haies identifiées aux documents graphiques comme constituant un élément de paysage à protéger doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux mineurs peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, passage de réseaux, ...).

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.