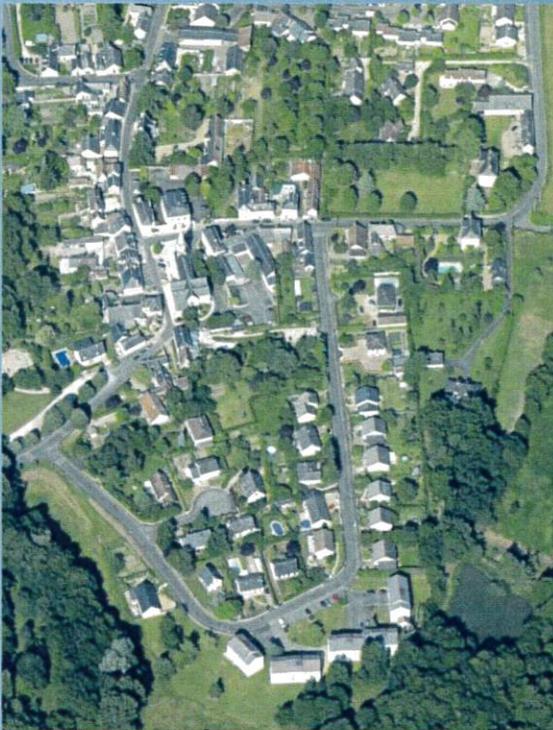


Mettray

PLU

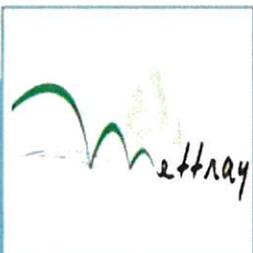
PLAN LOCAL D'URBANISME



4- Règlement

4.1- Règlement écrit

Approbation du PLU
vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Métropolitain du 25 novembre 2019



Département de l'Indre et Loire



atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Zone 1AUh

Zone à urbaniser à dominante d'habitat

La zone 1AUh regroupe les sites à urbaniser en extension urbaine destinés à l'habitat. Ces sites sont situés en continuité des espaces urbanisés à l'ouest du bourg (Passe-Temps, Roberdière, Choguette) et à l'est des Bourgetteries (Ribellerie).

Chacun de ces sites est couvert par une orientation d'aménagement.

Les dispositions du règlement répondent aux objectifs suivants :

- accueillir une offre de logements diversifiée et économe en espace, répondant aux objectifs du PLH de Tours Métropole notamment en matière de mixité sociale ;
- garantir la cohérence des aménagements et constructions à venir en tenant compte de l'environnement bâti et naturel des sites.

Le secteur 1AUh1 correspond au site de la Ribellerie, à l'est des Bourgetteries.

1AUh – 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1AUh – 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 1.2 ;
- l'aménagement de terrain de camping ou de caravanning et les parcs de loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitation légères de loisirs ;
- les terrains familiaux destinés aux gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs occupants ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 1.2 ci-après ;
- le comblement des puits, mares, fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

1AUh – 1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1AUh – 1.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

À l'exception de celles interdites à l'article 1.1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation dont le périmètre est représenté sur le règlement graphique du PLU ;
- d'être desservis par les équipements publics (eau, électricité, assainissement, etc.).

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants.

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances, à la restauration de zones humides et des milieux naturels ou à la valorisation des ressources du sol et du sous-sol.

1AUh – 1.2.2 DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR DE DIVERSITÉ SOCIALE

Dans les secteurs de diversité sociale délimités par le règlement graphique du PLU, toute opérations d'aménagement ou de construction de 5 logements ou plus doit comporter au moins 25% de logements locatifs aidés.

1AUh – 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1AUh – 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUh – 2.1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol des constructions.

1AUh - 2.1.2 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut utilisé dans le règlement de la zone (soit l'égout de toit en cas de toiture avec pente soit l'acrotère en cas de toiture-terrasse).

Les ouvrages techniques (cheminées, dispositifs techniques nécessaires à production d'énergie renouvelables, etc.), les éléments de décor architecturaux et les garde-corps ajourés ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée au point médian de cette dernière.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres (R+1+C) au sommet de l'acrotère pour les toitures-terrasses ou à l'égout de toiture pour les toitures avec pente.

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut être admise pour la réhabilitation, l'extension ou le changement de destination de bâtiments existants sans dépasser la hauteur de ces derniers.

Un niveau sous combles ou en attique est autorisé au-dessus de l'égout de toiture ou de l'acrotère. Ce niveau doit s'inscrire dans le volume délimité d'une part par des plans inclinés à 45° dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la construction et, d'autre part, la surface de plancher bas de ce volume.

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

1AUh – 2.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition : l'implantation des constructions est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouverts à la circulation publique. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie.

En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise).

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

La recherche de la meilleure implantation se fera en tenant compte de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue.

Les constructions principales sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les annexes sont implantées à l'alignement de la construction principale ou en retrait.

Les abris à containers et les locaux techniques peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques à condition d'être intégrés dans la clôture éventuelle et de faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager soigné.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des retraits différents peuvent être admis exceptionnellement, à condition que ceux-ci participent à la composition urbanistique globale de l'opération.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité (aires de manœuvre de véhicules de transports) ou d'aménagement urbain (carrefour, placettes, etc.).

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

1AUh – 2.1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la limite séparative. La distance est mesurée entre la limite et le nu de la façade la plus proche. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite (soit l'égout de toiture ou l'acrotère de la façade principale ou le faitage en cas de mur pignon), puis le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade.

Les constructions sont implantées sur au moins une limite séparative.

Les façades en retrait sont implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, des retraits différents peuvent être admis exceptionnellement, à condition que ceux-ci participent à la composition urbanistique globale de l'opération.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes disjointes de la construction principale d'une superficie inférieure ou égale à 15 mètres carrés et dont la hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne dépasse pas 2,5 mètres.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Dans le secteur 1AUh1 :

Les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des constructions à l'exception de celles bordant l'ancienne allée cavalière du château de la Ribellerie qui doivent être implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'allée et ne sont pas soumises à d'autres règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

1AUh – 2.1.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

1AUh – 2.2 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUh – 2.2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute construction ou ouvrage doit :

- être en cohérence avec l'environnement dans lequel il s'inscrit,
- respecter la topographie du terrain sur lequel il est édifié,
- présenter une architecture correspondant à sa fonction.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

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

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.

1AUh – 2.2.2 FAÇADES

Les murs et pignons aveugles sont interdits le long des voies publiques.

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements sont traités avec le même soin.

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Une harmonie doit être recherchée dans le traitement des bâtiments implantés sur un même terrain ou au sein d'une opération d'ensemble.

Les matériaux utilisés doivent notamment :

- s'harmoniser entre eux ;
- présenter un aspect fini : aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester nu ;
- ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (réverbérations ou couleurs vives ou inhabituelles notamment) ;
- permettre une bonne intégration du bâti dans l'environnement.

De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Les enduits doivent être de préférence lissés, brossés ou talochés.

Les matériaux traditionnels tels que la pierre de taille, la brique d'ornement ou l'enduit à la chaux ne doivent pas être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse de la construction dans l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération.

L'aspect des façades doit respecter les rythmes verticaux (rythmes parcellaires, largeurs, ouvertures...) et horizontaux des façades existantes (ouvertures, chaînages, corniches...).

Les éléments d'architecture en saillie des façades (balcons, oriels, marquises, etc.) sont autorisés, sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

Les vérandas sont un élément accessoire de la construction, elles doivent avoir une largeur inférieure à celle de la façade sur laquelle elles s'appuient. Leur ossature doit être constituée d'éléments fins. Si celle-ci comporte un soubassement en maçonnerie, ce dernier doit être réalisé en harmonie avec les matériaux du bâtiment principal.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être posés entre les tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les branchements et raccordements des constructions aux réseaux sont enterrés ou intégrés aux façades.

Les évacuations des eaux pluviales s'inscrivent dans la composition des façades.

1AUh – 2.2.3 TOITURES ET COUVERTURES

Il n'est pas imposé de forme de toiture. Cependant la forme de toit devra tenir compte des toitures environnantes et s'intégrer aux formes bâties environnantes. La pente des toitures doit présenter un angle d'au moins 40°.

Les toitures-terrasses sont autorisées en complément d'une toiture à double pente ou en jonction de deux volumes plus importants et à condition de présenter un traitement minéral (béton, gravillons) ou végétal.

La couverture des constructions principales et des extensions doit être soit en ardoise, soit en tuile, soit dans un matériau d'aspect semblable. En cas d'utilisation de tuiles ou d'ardoises, les formes et tailles à la région doivent être respectées.

Des matériaux différents sont autorisés en couverture des extensions et des annexes dès lors qu'ils s'inscrivent dans la teinte et l'aspect dominants des couvertures environnantes.

Les installations techniques en toiture (coffrets, conduits et gaines de ventilation, etc.) sont intégrées dans le volume de la toiture ou font l'objet d'un traitement architectural (formes, matériaux, couleurs) limitant leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines.

1AUh – 2.2.4 PERCEMENTS

Les baies doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large. Les baies qui ne respectent pas ces proportions doivent être divisées en vantaux qui soient plus hauts que larges.

Les lucarnes doivent être proportionnelles aux baies de la façade sur laquelle elles s'appuient. Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

1AUh – 2.2.5 ANNEXES

Les bâtiments annexes disjoints de la construction principale doivent présenter des matériaux d'une qualité suffisante. Sont exclus les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée. Le bois brut ou peint est autorisé. La teinte choisie doit être neutre et permettre l'intégration de la construction dans son environnement.

1AUh – 2.2.6 LOCAUX TECHNIQUES

Les abris de stockage des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrés dans le bâtiment principal ou dans un local annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés.

Les aires de présentation des containers des déchets ménagers ou assimilés sont intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain et sont facilement accessibles par les agents chargés de la collecte.

1AUh – 2.2.7 CLÔTURES

Nota : Les travaux d'édification ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement et à l'ambiance de la rue. Elles doivent tenir compte des clôtures existantes de part et d'autre du terrain et de la construction devant laquelle elles viennent s'implanter.

Les clôtures éventuelles situées en limite de la zone N doivent être doublées d'une haie composée d'essences locales variées (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Clôtures sur voies et emprises publiques

La hauteur maximale des clôtures sur voies et emprises publiques est de 1,50 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage ajouré doublé d'une haie ;

- d'un muret d'une hauteur maximale de 50 centimètres surmonté par un grillage largement ajouré et doublé d'une haie ou par une grille ouvragée.

Les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) doivent être intégrés et regroupés dans un muret maçonné s'inscrivant dans la composition de la clôture.

Clôtures en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative est de 1,80 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage ajouré doublé d'une haie ;
- d'un mur plein si celui-ci prolonge le bâtiment principal sans excéder 10 mètres de longueur.

1AUh – 2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1AUh – 2.3.1 ESPACES AFFECTÉS À LA VOIRIE, AU STATIONNEMENT ET AUX CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERRÉES

Les espaces affectés à la voirie, au stationnement et aux constructions semi-enterrées font l'objet d'un traitement soigné.

Les aires de stationnement destinées aux occupants permanents sont localisées dans la mesure du possible de façon à être le moins visible possible depuis les voies et emprises publiques, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Les aires de stationnement des véhicules des visiteurs peuvent être localisées entre le bâtiment principal et la voie de desserte.

Les aires de stationnement totalisant 5 places ou plus sont séparées par un espace en pleine terre recevant des plantations composées d'arbres et d'arbustes choisis parmi des essences locales (voir liste des végétaux recommandés annexée au dossier de PLU).

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés sont traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou des équipements en rez-de-chaussée, attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

1AUh – 2.3.2 ESPACES EN PLEINE TERRE ET PLANTATIONS

Définition : Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements constituant des obstacles entre le sol, le sous-sol et la nappe phréatique.

Tout terrain recevant une construction comporte au moins 35 % d'espaces libres en pleine terre.

Les espaces de circulation et de stationnement, les allées et les terrasses ne font pas partie des espaces en pleine terre.

Les espaces en pleine terre doivent présenter une emprise et une géométrie permettant d'assurer un bon développement des plantations.

Les espaces en pleine terre peuvent associer arbres, arbustes et végétaux couvre-sol.

1AUh – 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1AUh – 3.1 ACCÈS ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

1AUh – 3.1.1 ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Définition : L'accès aux voies ouvertes au public est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès ne doivent occasionner aucune gêne pour la circulation des véhicules, des piétons et des vélos.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile 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 est la moindre.

Les accès ont une largeur de 3 mètres ou plus.

Dans le secteur 1AUh1, aucun accès n'est autorisé le long de la RD 476 et du CR 7.

1AUh – 3.1.2 CARACTÉRISTIQUES DES VOIES DESSERVANT LES TERRAINS

Voies ouvertes à la circulation automobile

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 5 m.

Les voies en impasse et celles réalisées en plusieurs étapes sont aménagées de sorte que les véhicules privés (dont poids lourds) et de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets, etc.) puissent faire aisément demi-tour.

Cheminements piétons / vélos

La largeur des cheminements piétons / vélos est d'au moins 3 mètres.

1AUh – 3.2 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1AUh – 3.2.1 EAU POTABLE

Le raccordement au réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

Rappel : Conformément à la réglementation en vigueur, une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

1AUh – 3.2.2 EAUX USÉES

Tous les bâtiments devront être obligatoirement raccordés au réseau d'assainissement public.

1AUh – 3.2.3 EAUX RÉSIDUAIRES D'ACTIVITÉS

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

1AUh – 3.2.4 EAUX DE PISCINES

L'eau de vidange des piscines est déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif, ou à défaut par infiltration sur le terrain. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées vers le réseau d'assainissement des eaux usées public.

1AUh – 3.2.5 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont évacuées vers le réseau public. Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Le débit de fuite maximal des rejets d'eaux pluviales vers le réseau public est fixé par la collectivité.

Les eaux issues des aires de stationnement et des voiries doivent subir un traitement approprié avant tout rejet.

1AUh – 3.2.6 AUTRES RÉSEAUX

Les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des terrains par les réseaux de communication numériques.